

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele;

overwegende dat het aanbeveling verdient de huidige algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein aan te passen;



gelet op het bepaalde in de artikelen 160 en 169 van de Gemeentewet;

besluiten:

vast te stellen de volgende

## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREIN IN DE GEMEENTE BORSELE 2010**

### **Bouwrijpe staat**

#### Artikel 1

1. De grond wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de grond echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op het moment van ingebruikneming.
2. Onder bouwrijpe staat, zoals bedoeld in lid 1, wordt verstaan:
  - Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand of grond;
  - Afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, waarvan de aansluitkosten voor rekening komen van koper;
  - Bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.
3. Het eventueel afvoeren van overtollige grond van het verkochte perceel dient door en voor rekening van de koper plaats te vinden.
4. Koper dient zelf voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.

### **Juridische levering**

#### Artikel 2

1. De levering zal geschieden op naam van de koper.
2. Overdracht van de vordering tot levering is de koper verboden, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente en tegen de door de gemeente goed te keuren koop-som(men) en overige bepalingen en bedingen.

3. De koper is verplicht bij overdracht, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de hem/haar bij of krachtens de koopovereenkomst opgelegde verplichtingen en verboden, met de daarop gestelde sancties, aan zijn rechtsopvolger op te leggen. Bij gebreke hiervan zal de gemeente niet zijn gehouden tot levering.
4. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel zal de koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan 10% van de door hem verschuldigde koopsom.

## **Staat van de bodem**

### Artikel 3

1. Indien vóór de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van het verkochte zou blijken van de aanwezigheid in het verkochte van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij – zonder dat wordt gesaneerd – het verkochte aanvaardt, heeft de koper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, zonder dat hij tegenover de gemeente enig recht op vergoeding van schade zal kunnen doen gelden.
2. Het recht van de koper de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid wegens de geringe ernst van de verontreiniging zich daartegen verzetten of de gemeente zich verplicht op haar kosten tijdig passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en de eventuele schadelijke gevolgen daarvan.
3. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden ondermeer niet verstaan:
  - funderingsrestanten;
  - puin of andere restanten van bouwkundige aard;
  - stobben van bomen of struiken;
  - de aanwezigheid van omstandigheden, die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

## **Bouwplicht van koper**

### Artikel 4

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) dan wel bijzondere- of andere nader in die overeenkomst omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen twee jaar na de datum van het passeren van de akte van levering, of indien de grond vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de grond te

stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting, mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, verpachten of in gebruik geven. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. De toestemming zoals bedoeld in lid 3 wordt in ieder geval verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in geval van:
  - a. Verandering van werkkring van koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit de gemeente Borsele verhuisd dient te worden;
  - b. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een notarieel vastgelegd samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
  - c. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.

Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

5. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (machtiging van de rechter) of overlijden van koper of één van zijn gezinsleden.
6. De in lid 3 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend, mits de in lid 2 genoemde termijn van twee jaar van kracht blijft, als de overdracht van de grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en (een) derde(n) gesloten koop/aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing te realiseren.
7. Het in dit artikel in lid 6 gestelde, geldt uitsluitend voor de koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
8. Indien na verloop van (een verlenging van ) de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing nog niet is aangevangen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs en daarnaast verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan de ontbinding van de koopovereenkomst. De kosten van wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
9. Indien na verloop van (een verlenging van) de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen maar nog geen 50% van de door burgemeester en wethouders geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs.
10. Indien na verloop van (een verlenging van) de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door burgemeester en wethouders geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.

Indien na verloop van die verlenging nog steeds een deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid 8, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

## **Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop**

### Artikel 5

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen casu quo gebouwde woning gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden te bewonen.
2. Het is koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
3. Als ingangsdatum van de termijn na voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid 1 geldt de datum waarop koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is ingeschreven.
4. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing in geval van:
  - a. Overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
  - b. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - c. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
  - d. Schriftelijke ontheffing van het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.
5. Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in geval van:
  - a. Verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit de gemeente Borsele verhuisd dient te worden;
  - b. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een notarieel vastgelegd samenlevingsverband dan wel geregistreerd partnerschap;
  - c. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 25% van de koopprijs voor de grond.

## **Faillissement, surséance van betaling, in beslag nemen zaken, ontbinding**

### Artikel 6

1. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
  - a. De koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surséance van betaling wordt verklaard, of
  - b. Indien er gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
  - c. In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede
  - d. Wanneer vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals in lid 1. genoemd en notariële levering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht het geleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, voorzover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
3. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit deze overeenkomst te boven gaan.

## **Werking**

### Artikel 7

Deze bepalingen zijn van toepassing, indien en voorzover daarvan niet in de koopovereenkomst wordt afgeweken.

## **Aanhalingstitel**

### Artikel 8

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein gemeente Borsele 2010".

## **Vervallen huidige Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein, inwerkingtreding, overgangsregeling**

### Artikel 9

1. Bij de inwerkingtreding van de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein gemeente Borsele 2010" vervallen de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein gemeente Borsele 1992", vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele op 11 februari 1992, zoals deze voorwaarden sedertdien zijn gewijzigd.
2. Het besluit tot vaststelling van de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein

- gemeente Borsele 2010" treedt in werking op de dag na de bekendmaking daarvan.
3. De huidige algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein blijven van toepassing voor de in reservering/optie gegeven bouwpercelen waarvoor aan de gegadigden kenbaar is gemaakt dat de verkoop van deze bouwpercelen geschiedt met inachtneming van de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein gemeente Borsele 1992".

Heinkenszand, 5 januari 2010.

Burgemeester en wethouders van Borsele,

De burgemeester,

De secretaris,

w.g. E.J. Gelok

w.g. P. Katsman

Datum van bekendmaking: 14 januari 2010