

ACTUALISATIE EN VERBETERSLAG ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De "Algemene voorwaarden voor verkoop van grond in de gemeente Tynaarlo, vastgesteld d.d. 14 december 1999" zijn door ontwikkelingen deels achterhaald en deels voor verbetering of verduidelijking vatbaar. Gevolg: beter hanteerbare algemene verkoopvoorwaarden waar naar verwachting niet of aanzienlijk minder van afgeweken hoeft te worden.

Onderstaand de belangrijkste wijzigingen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Tynaarlo 2010 ten opzichte van de bovengenoemde voorwaarden.

Niet tijdige aktepassering/betaling koopsom

In artikel 1.4.3 staat dat de koper bij niet tijdig betalen van de koopsom de wettelijke rente over de koopsom is verschuldigd.

Nu de wettelijke rente slechts 3% is, kan het voor de kopers financieel gunstig zijn om te wachten met betalen. Vandaar dat nu in artikel 3 lid 2 (nieuw) staat dat de wettelijke rente vermeerderd met een opslag van 2% is verschuldigd. Dit om een tijdige betaling door koper meer te stimuleren en om als gemeente geen financieel nadeel te ondervinden van te late betalingen.

Inrichten voortuin als siertuin en parkeergelegenheid

In artikel 3.3 staat dat er bij woningbouw een verharde parkeergelegenheid in de voortuin moet worden gerealiseerd, en de gemeente daarvan ontheffing verleent als de koper geen auto heeft. Ook staat er dat parkeren van voertuigen met meer dan 2 wielen in de voortuin verboden is. Ten aanzien van de voortuin is verder voorgeschreven dat deze als siertuin moet worden ingericht.

In de nieuwe algemene voorwaarden is dit niet opgenomen. Het parkeren is meestal in het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan geregeld. Dan is het niet nodig om dat ook privaatrechtelijk te regelen. Twee regelingen die naast elkaar gelden kunnen voor onduidelijkheid zorgen. Indien het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan het parkeren niet heeft geregeld, kan dat voor die verkoop worden geregeld via de koopovereenkomst. Ook het inrichten als siertuin is niet opgenomen. De term siertuin kan verwarrend zijn. Bovendien is het een van de beeldkwaliteitsaspecten.

Watergang

In artikel 5.1 is opgenomen dat wanneer de verkochte grond grenst aan een watergang de koper de helft van de watergang dient te onderhouden.

Dat is overgenomen, maar de helft van de watergang kan wel eens een strook van 10 meter zijn. In artikel 9 (nieuw) is opgenomen dat er een onderhoudsplicht is voor de helft

van de watergang, met dien verstande dat dat ten hoogste twee meter vanuit de kantlijn is.

Bouwrijpe grond

In de huidige voorwaarden is niet geregeld hoe de grond wordt geleverd. Daar wordt verwezen naar een bijlage bij de koopovereenkomst. Dat is omslachtig en die bijlage wordt niet gehanteerd. Dat kan onenigheid opleveren indien de koper nog grondwerkzaamheden dient te verrichten.

Vandaar dat de omschrijving in de nieuwe voorwaarden (artikel 22) is opgenomen.

In/uitritten

Thans is voor een woningbouwkavel (artikel 2.8.2) een regeling voor de aanleg van een in-/uitrit opgenomen en voor een bedrijfskavel (artikel 4.1) een iets andere regeling. In die van de bedrijfskavel staat dat het eventueel verplaatsen van een lichtmast, straatkolk, watergang of de aanleg van een duiker i.v.m. aanleg van de inrit ook voor rekening van koper is.

In artikel 27 (nieuw) is dat laatste ook van toepassing verklaard in geval van verkoop van andere gronden.

De APV 2010 heeft de aanleg van in/uitritten anders geregeld dan voorheen. In plaats van een aanvraag dient men thans een melding te doen aan de gemeente en indien de gemeente zich niet kan vinden in het voornemen dient zij dat binnen 4 weken kenbaar te maken. In geval van een verkoop is er geregeld contact met de koper en kan dit aspect al vroegtijdig worden besproken tussen partijen. Daarop is nu aangesloten.

In de nieuwe Algemene Verkoopvoorwaarden worden de kosten van de aanleg door de gemeente niet genoemd, aangezien deze in de praktijk worden verwerkt in de grondprijs.

Wijziging toestemming doorverkoop

In artikel 3.2. is vermeld dat de koper van een woning na de realisatie van de woning binnen twee jaar na eerste bewoning de bebouwde grond kan doorverkopen in verband met diens gezondheid.

Dat is er uit gehaald. In welke gevallen dat wel of niet mag is afhankelijk van de situatie. Vandaar dat dat nu onder de algemene ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is ondergebracht.

Informatie- en onderzoeksplicht

Artikel 14 (nieuw) is toegevoegd. Gemeente verklaart de benodigde informatie ter kennis van de koper te hebben gebracht. Een dergelijke bepaling wordt vaak bij verkopen opgenomen.

GIW-garantie

In artikel 3.8 staat dat in geval van een ABC-levering een GIW garantie moet worden afgegeven. Garantie Instituut Woningbouw (GIW) is per 1 januari 2010 opgeheven. De

GIW-garantieregeling is deels overgegaan in de SWK-waarborgcertificaten. De regeling is niet opgenomen in de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden. Gebleken is dat veel andere gemeenten die garantie niet in de algemene verkoopvoorwaarden hebben staan. In afzonderlijke gevallen kan die nieuwe regeling worden opgenomen in de betreffende koopovereenkomst.

Termijn aanvang/realiseren bebouwing

In artikel 2.4 staat dat koper binnen 6 maanden na de eigendomsoverdracht van de grond moet beginnen met de bouw van de bebouwing. Als deze dat niet doet kan de gemeente de grond terugkopen voor 90% van de gehanteerde verkoopprijs. Die 10% vervalt bij wijze van boete aan de gemeente. In artikel 3.4 staat dat die 6 maanden kunnen worden overschreden als de afgifte van de bouwvergunning langer op zich laat wachten. Na aanvang van de bebouwing moet de opstal binnen 12 maanden worden voltooid.

In het nieuwe artikel 29 is opgenomen dat de bebouwing binnen 18 maanden na de eigendomsoverdracht van de grond gereed moet zijn. In de praktijk is gebleken dat 12 maanden vaak iets te kort is. Er wordt dan ook geregeld gevraagd om uitstel van die termijn. Andere gemeenten hanteren ook een iets langere termijn, zodat 18 maanden een gemiddelde termijn is waarbinnen de bebouwing voltooid kan worden. Ook wordt niet gesproken van een boete van 10%, maar van een terugkooopprijs van 90% van de eerdere koopsom.

Om te zorgen dat de koper niet te lang wacht, wordt een inspanningsverplichting opgenomen. Koper dient zich in te spannen binnen 2 maanden na de datum van verlijden van de notariële akte een aanvraag voor een bouwvergunning te doen die voldoet aan de daaraan gestelde eisen.

Termijn realisering bebouwing bedrijfsgebouwen

In de huidige algemene verkoopvoorwaarden is daaromtrent geen regeling opgenomen. In de afzonderlijke koopovereenkomsten is thans opgevangen door een termijn van twee jaren te hanteren waarbinnen de bebouwing gebruiksgereed moet zijn. Die gehanteerde bepaling is overgenomen in de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden (artikel 33).

Boetebepalingen

In artikel 6.1 staan verschillende boetebedragen bij niet-nakoming door koper.

Vanwege de overzichtelijkheid is dat nu één boetebepaling die is gekoppeld aan de waarde van de grond. De koper is thans bij niet-nakoming een boete verschuldigd van dertig procent van de waarde van het verkochte vermeerderd met € 250,00 per dag dat de niet-nakoming voortduurt, vermeerderd met schade, kosten en interesten.

Erfafscheiding

In artikel 7.1 sub e staat dat de gemeente binnen twee meter van de erfgrans bomen mag planten. In de nieuwe APV 2010 is daaromtrent een regeling opgenomen. Het is niet nodig dat te herhalen in de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Milieu

Het bepaalde in het nieuwe artikel 7 over de mogelijke bodemverontreiniging stond in alle afzonderlijke koopovereenkomsten. Vanwege het algemene gebruik van de bepaling is ervoor gekozen deze in de algemene verkoopvoorwaarden op te nemen.

Over- en ondermaat

In artikel 1.8.2 staat dat een verschil in de werkelijke oppervlakte en de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte geen aanleiding is om te verrekenen.

Voor zowel de gemeente als de koper is het redelijker een wezenlijk verschil wel te verrekenen. Om een te grote benadeling van een der partijen te voorkomen. Vanwege de administratieve werkzaamheden die een verrekening vergt en aangezien er vaak een minimaal verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke oppervlakte zit, is ervoor gekozen om bij een verschil van meer dan 5%, met een waarde van ten minste € 1.000,- excl. btw, het verschil te verrekenen.

Mei 2010

OBT/Grondzaken

Orhan Cetin
