

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP VAN GROND IN DE
GEMEENTE TYNAARLO.**

(vastgesteld door de raad van de gemeente Tynaarlo d.d. 14 december 1999)

G E M E E N T E T Y N A A R L O

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP VAN GROND IN DE GEMEENTE TYNAARLO.

Begripsbepalingen:

1. DE GEMEENTE : de gemeente TYNAARLO;
2. DE RAAD : de raad der gemeente TYNAARLO;
3. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente TYNAARLO;
4. HET VERKOCHTE : de door de gemeente te verkopen onroerende zaak;
5. DE ALGEMENE VERKOOP-
VOORWAARDEN : de voorwaarden waaronder de gemeente het verkochte in eigendom overdraagt en levert;
6. DE AKTE : de notariële akte waarbij het verkochte wordt overgedragen en geleverd;
7. DE KOPER : degene aan wie, krachtens besluit van de raad of burgemeester en wethouders, het verkochte in eigendom wordt overgedragen en geleverd;
8. DE AANVANG VAN DE BOUW : de datum waarop door de sector grondgebied de op te richten bebouwing en/of het peil hiervan is uitgezet.

HOOFDSTUK I. Bepalingen algemeen.

Artikel 1.0. Geldigheid.

- 1.0.** De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken.

Artikel 1.1. Tijdstip eigendomsoverdracht.

- 1.1.1.** De eigendomsoverdracht van de grond zal plaatsvinden door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in het daartoe bestemde openbare register ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, welke akte uiterlijk drie maanden na het verkoopbesluit dient te worden ondertekend.
- 1.1.2.** Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van levering.

Artikel 1.2. Aanwijzing notaris.

- 1.2.** De notariële akte(n) zal/zullen worden verleden voor één van de ten kantore van het notariaat Zuidlaren te Zuidlaren, het notariaat Eelde-Paterswolde te Paterswolde dan wel het notariaat Vries te Vries gevestigde notarissen, tenzij koper voorkeur geeft aan een andere notaris.

Artikel 1.3. Tijdstip aflevering.

- 1.3.1.** De aflevering van de grond vindt plaats op het tijdstip waarop de akte van levering wordt ondertekend.
- 1.3.2.** Burgemeester en wethouders kunnen ingebruikneming van de grond vóór ondertekening van de akte van levering toestaan. De ingebruikneming geschiedt alsdan geheel voor risico van de koper. Indien -in afwijking van hetgeen tussen partijen was overeengekomen- als gevolg van de eerdere ingebruikneming omzetbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van de koper.

Artikel 1.4. Tijdstip betaling koopsom c.a.

- 1.4.1.** De betaling van de koopsom en van hetgeen verder terzake verschuldigd is, dient te geschieden uiterlijk drie maanden na het verkoopbesluit, of zoveel eerder als de akte van levering wordt ondertekend.
- 1.4.2.** Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen van het betalen van de koopsom.
- 1.4.3.** Gelijktijdig met de betaling van de koopsom zal door de koper aan de gemeente een rentevergoeding worden betaald ingeval van:
- a. ingebruikneming van de grond voor betaling van de koopsom, zulks gerekend vanaf de dag van ingebruikneming van de grond tot en met de dag van betaling casu quo de dag waarop de koopsom uiterlijk had moeten zijn betaald;
 - b. betaling van de koopsom na het verstrijken van de in sub.1.4.1. bedoelde termijn van drie maanden, zulks gerekend vanaf de eerste dag na het verstrijken van die termijn tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft.

Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente.

Artikel 1.5. Toestand van de grond bij aflevering.

- 1.5.1. De grond wordt afgeleverd in de toestand waarop deze zich bevindt op het moment waarop de koper de koopovereenkomst ondertekent, behoudens hetgeen daarna ingevolge het contract en de verkoopbepalingen vanwege de gemeente aan de grond is verricht.
- 1.5.2. De gemeente verleent geen enkele vrijwaring voor kenbare gebreken.
- 1.5.3. De grond gaat over aan de koper vrij van hypotheken, beslagen, huur, (erf)pacht en/of ander gebruiksrecht (lijdende erfdienstbaarheden daar niet onder begrepen), met alle heersende erfdienstbaarheden en eventuele overige kwalitatieve rechten. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen en eventuele overige bijzondere lasten en beperkingen waarvan blijkt uit (een) aan het koopcontract gehechte, door de koper gewaarmerkte bijlage(n).

Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of voor de koper -gelet op de bestemming van de grond- geen wezenlijk zwaardere belasting opleveren. De bewijslast terzake van deze feitelijke kenbaarheid casu quo het niet opleveren van een wezenlijk zwaardere belasting rust op de gemeente.

Artikel 1.6. Kosten, rechten en belastingen.

- 1.6. Alle kosten, rechten en belastingen op de zogenaamde 'algemene akte', de akte(n) van levering en -indien en voor zover de gemeente daaraan meewerkt- de splitsingsakte(n), alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen voor rekening van de koper.

Artikel 1.7. Lasten en belastingen.

- 1.7. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen voor rekening van de koper, met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op het jaar waarin de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Artikel 1.8. Oppervlakte en begrenzing.

- 1.8.1. De juiste oppervlakte en begrenzing van de grond zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting door het kadaster.
- 1.8.2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond zal tot geen enkele actie aanleiding geven.

Artikel 1.9. Hoofdelijk verbonden.

- 1.9. Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper worden genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

HOOFDSTUK II. Aanvullende bepalingen voor bouwterrein.

Artikel 2.0. Geldigheid.

- 2.0. De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken, welke zijn bestemd om te worden bebouwd met één of meer opstallen.

Artikel 2.1. Bouw- en woonrijpmaken.

- 2.1. De grond is (zal) door en voor rekening van de gemeente bouw- (en woon-)rijp (worden) gemaakt, hetgeen wil zeggen ontsloten. Hetgeen de gemeente te dien einde heeft (zal) verricht(en) blijkt uit een aan het koopcontract gehechte door de koper gewaarmerkte bijlage.

Artikel 2.2. Onderzoek bodemverontreiniging.

- 2.2. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen is -overeenkomstig de opzet zoals aangegeven in de NEN 5740, resp. NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-Instituut- een oriënterend onderzoek, zo nodig gevolgd door een nader onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de sector Grondgebied van de gemeente gericht en voor de koper ter inzage liggend rapport van een externe deskundige.

Blijkens dit rapport bevinden zich in de grond geen stoffen die, naar de huidige maatstaven, zodanig schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid, dat de grond ongeschikt zou zijn voor de voorgenomen bebouwing.

Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond en/of verrichte werkzaamheden, waaronder tevens worden verstaan de gerealiseerde saneringen, voorzover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Onder voor het milieu schadelijke stoffen worden niet verstaan: stronken van bomen en/of struiken of restanten van bouwkundige aard.

Voorts is op dit artikel van toepassing hetgeen is gesteld in artikel 5.2.1. onder b.

Artikel 2.3. Geschiktheid van de grond voor bebouwing.

- 2.3. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper. De kosten van afvoering van grond komen geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild.

Artikel 2.4. Tijdstip aanvang bouw.

- 2.4.1. Binnen zes maanden na de datum van het passeren van de notariële akte van levering dient met de bouw -waaronder niet is begrepen het grondwerk- te worden aangevangen.

- 2.4.2. Indien na verloop van de in artikel 2.4.1. genoemde termijn, casu quo op het aanvangstijdstip als bedoeld in artikel 3.4., niet met de bouw is aangevangen, is de koper (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom.

Op deze koopsom zal bij wijze van boete door de gemeente een gedeelte, groot tien procent, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden, behoudens ongerechtvaardigde verrijking in de zin der wet.

De kosten van en/of in verband met de terugverkoop en wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper.

De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

- 2.4.3** Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen van het in aanvang nemen van de bouw.

Artikel 2.5. Verbod doorverkoop onbebouwde grond.

- 2.5.1.** Zolang niet aan de voormelde bouwverplichting is voldaan, is het de koper niet toegestaan, zonder toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

- 2.5.2.** Het gestelde in artikel 2.5.1. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3.268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.6. Terreinafscheiding en -inrichting.

- 2.6.1.** Het plaatsen van de terreinafscheidingen -voor zover grenzend aan het openbare gebied- en het inrichten van het niet te bebouwen gedeelte van de grond (waaronder niet begrepen het inrichten van de tuinen bij éénsgewoning) zullen door en op kosten van de koper en op behoorlijke wijze geschieden.

Indien dit blijkens de koopovereenkomst wordt verlangd, zal een terreinafscheidings- en inrichtingsplan door de koper ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

- 2.6.2.** Voormelde terreinafscheidingen dienen op kosten van de koper casu quo diens rechtsopvolgers te worden onderhouden.

Artikel 2.7. Opruimen bouw- en chemisch afval en herstel schade aan gemeenteeigendommen.

- 2.7.1.** De koper is verplicht op zijn kosten:

- a. gevaarlijke afvalstoffen, die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers;
- b. deze gevaarlijke afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de artikelen 10.30, 10.31 en 10.32 van de Wet milieubeheer of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;
- c. afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren, dat hergebruik maximaal mogelijk is en voor de niet herbruikbare partijen afvoer te realiseren conform de Provinciale Milieuverordening (PMV).

- 2.7.2.** De koper is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van elk bouwobject en in geval van woningbouw vóór de eerste bewoning van elke woning op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeenteeigendom aanwezige, bij de bouw niet gebruikte bouwmaterialen en de gebruikte hulpmiddelen, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeenteeigendommen aangebrachte schade.

2.7.3. Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in de artikelen 2.7.1. en 2.7.2. zal één en ander door de gemeente op kosten van de koper geschieden.

2.7.4. Gelijktijdig met de betaling van de koopsom dient door de koper aan de gemeente ter nakoming van het gestelde in de artikelen 2.7.1. en 2.7.2. een waarborgsom, ter grootte zoals in de gelijktijdig met de koopovereenkomst te sluiten nadere overeenkomst terzake gebruik van gemeentegrond is aangegeven, te worden betaald of een bankgarantie tot hetzelfde bedrag te worden afgegeven. De waarborgsom zal na het gereedkomen van het(de) bouwobject(en) -op verzoek van de koper en onder aftrek van het eventuele schadebedrag- worden terugbetaald. Over de periode dat de waarborgsom bij de gemeente is gestort wordt rente vergoed tegen een percentage dat gelijk is aan het gemiddeld percentage van de creditrente in rekening-courant van de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten voor die periode.

Artikel 2.8. Betaling kosten nutsvoorzieningen, aanleg in-/uitrit en aansluiting op riolering.

2.8.1. Alle kosten voortvloeiende uit het verkrijgen, hebben, houden en onderhouden van aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen, hoe ook genaamd, alsmede de kosten van aansluitingen op de Centrale Antenne inrichting (C.A.I.), zijn voor rekening van de koper.

2.8.2. Koper is verplicht op zijn kosten (een) verharde in-/uitrit(ten) te maken, hebben/houden en in goede staat, één en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders, te onderhouden bij het (de) te bebouwen perce(e)l(en). Behoudens nadere overeenkomst te dier zake mag het gedeelte van de in-/uitrit(ten) tussen de perceelsgrens en de wegverharding uitsluitend door of vanwege de gemeente, doch op kosten van koper, worden aangelegd. Koper is verplicht om zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor het gereedkomen van de opstellen een daartoe strekkende aanvraag bij burgemeester en wethouders van Tynaarlo in te dienen. Omtrent de plaats van de in-/uitrit(ten), de wijze van aanleg en de materiaalkeuze wordt tevoren met de gemeente overleg gepleegd.

2.8.3. Koper is verplicht het (de) te bebouwen perce(e)l(en) op zijn kosten aan te sluiten op het gemeentelijke rioolstelsel, zulks uiterlijk bij het gereedkomen van de bebouwing. Door de gemeente zal worden zorggedragen voor de aanleg van het gedeelte van iedere aansluiting vanaf het rioolstelsel in de weg tot aan de grens van het verkochte.

De kosten van dit gedeelte van de aansluitingen komen slechts voor rekening van de koper indien en voorzover de afstand tussen de grens van de wegverharding en de grens van het verkochte meer dan 2 meter bedraagt.

Eveneens voor rekening van de koper komen de kosten van wijzigingen die moeten worden aangebracht in het gedeelte van de aansluitingen dat voor rekening van de gemeente komt.

HOOFDSTUK III. Aanvullende bepalingen voor bouwterrein, bestemd voor woningbouw.

Artikel 3.0. Geldigheid.

3.0.1. De artikelen 3.1. tot en met 3.3. van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken welke zijn bestemd om te worden bebouwd met één of meer woningen, ten behoeve van zelfbewoning.

3.0.2. De artikelen 3.1. tot en met 3.9. van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken welke zijn bestemd voor complexgewijze woningbouw.

Artikel 3.1. Verplichte zelfbebouwing en verbod tot doorverkoop woning.

3.1.

- a. de koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7.1 is verplicht op de verkochte grond, binnen 12 maanden nadat met de bouw is aangevangen een woning voor bewoning gereed te hebben;
- b. de koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7.1. is verplicht op de verkochte grond te bouwen woning onmiddellijk aansluitend aan het tijdstip waarop de woning voor bewoning gereed is metterdaad zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen gedurende een aansluitende termijn van twee jaar;
- c. het is de koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7.1. verboden gedurende de onder a. genoemde periode van twee jaar de grond inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen, respectievelijk het appartementsrecht te vervreemden (vestiging van zakelijke genotsrechten, verhuur of ingebruikgeving anderszins, onder welke titel dan ook, daarmee gelijkgesteld);
- d. het gestelde onder a. en b. is niet van toepassing in geval van:
 1. executoriale verkoop op grond van artikel 3.268 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding.

Artikel 3.2. Ontheffing verplichte zelfbewoning/verbod doorverkoop woning.

3.2. Burgemeester en wethouders zullen van de/het in artikel 3.1. bedoelde verplichting en/of verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo dat verbod zou zijn gediend en zou leiden tot schrijnende onbillijkheid.

Deze ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:

1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van de koper of van één van zijn gezinsleden.

Artikel 3.3. Aanleg en instandhouding tuinen en parkeerplaats.

- 3.3.** De koper is verplicht de voortuin als siertuin, inclusief een verharde parkeergelegenheid voor een personenauto -althans voorzover het bestemmingsplan daarin voorziet en op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening niet anders is aangegeven- aan te leggen en te onderhouden, zodanig dat deze met de aangrenzende voortuinen een passend geheel vormt.

De aanwezigheid van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, caravans en dergelijke in bedoelde voortuinen is verboden, tenzij het bestemmingsplan daar wel in voorziet.

Burgemeester en wethouders zullen ontheffing verlenen van de plicht tot aanleg en/of instandhouding van voormelde parkeergelegenheid op grond van het feit, dat de koper noch één van zijn huisgenoten in het bezit is van een personenauto en evenmin een dergelijke auto duurzaam in gebruik heeft.

Artikel 3.4. Uitvoeringsplanning woningbouw.

- 3.4.** In afwijking van het in artikel 2.4. bedoelde aanvangstijdstip mag de koper het aanvangstijdstip uitsluitend overschrijden indien de bouwvergunning -door omstandigheden die de koper niet kunnen worden aangerekend- nog niet is verleend, respectievelijk de grond nog niet bouwrijp kan worden geleverd.

In dat geval zal de koper met de bebouwing beginnen binnen 8 weken nadat bedoelde vergunning is verleend, respectievelijk de grond bouwrijp ter beschikking is gesteld.

Het gebouwde moet glas- en waterdicht zijn opgeleverd binnen twaalf maanden nadat met de bouw is aangevangen en voor bewoning casu quo gebruik gereed zijn, binnen achttien maanden nadat met de bouw is aangevangen, één en ander behoudens schriftelijk uitstel door burgemeester en wethouders.

Artikel 3.5. Uitvoeringsplanning bouw- en woonrijpmaken.

- 3.5.** De gemeente zal het bouw- en woonrijpmaken uitvoeren in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing. Teneinde de gemeente tot één en ander in staat te stellen, zal de koper in overleg met de gemeente een gedetailleerd opleveringsschema van de woningen opstellen.

Artikel 3.6. Toewijzingscriteria.

- 3.6.** De verkoper mag afzonderlijke bouwkavels slechts doorverkopen aan gegadigden voor de te bouwen woningen die door de koper zijn aangewezen op basis en in volgorde van de door burgemeester en wethouders vastgestelde, de koper bekende toewijzingscriteria, geldend op de datum van het tekenen van de overeenkomst.

Artikel 3.7. Eigendomsoverdracht van de grond via ABC-akte(n).

- 3.7.1.** De gemeente zal meewerken aan een rechtstreekse eigendomsoverdracht van de grond aan de gegadigden voor de koopwoningen (hierna te noemen: verkrijgers), die door de koper zijn aangewezen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6.

In afwijking van het in artikel 1.1. gestelde vindt ondertekening van de akte van levering niet eerder plaats dan de bouwvergunning wordt verleend en niet later dan het tijdstip van het gereedkomen van de woningen, zo nodig op naam van de koper indien alsdan (nog) geen gegadigde(n) voor de betreffende woning(en) bekend is (zijn).

3.7.2. De in artikel 3.7.1. bedoelde medewerking van de gemeente zal alleen plaatsvinden indien:

- a. de verkrijgers, als rechtsopvolgers van de koper, blijkens de akte van levering binding aan het bepaalde in de artikelen 3.1., 3.2. en 3.3. aanvaarden, onverminderd het bepaalde in artikel 7.5.;
- b. de eigendomsoverdracht geschiedt ter uitvoering van de tussen de koper en de verkrijgers gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten met betrekking tot de koopwoningen c.a. waarvan de omschrijving en detailtekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd;
- c. de totale koopsom als bedoeld in artikel 1.4.1. is betaald.

Artikel 3.8. Koop-/aannemingsovereenkomsten.

3.8.1. De koper zal met inachtneming van artikel 3.7. met de verkrijgers koop-/aannemings-overeenkomsten sluiten overeenkomstig het model van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW) te Rotterdam en aan burgemeester en wethouders kopieën van de plan-melding bij en de planacceptatie door de Stichting Garantie Instituut Woningbouw of bij de genoemde Stichting GIW aangesloten instellingen overleggen.

Artikel 3.9. Vaststelling koop- en huurprijzen.

3.9.1. De koper zal de door hem op de grond te bouwen koopwoningen c.a. met de telkens daarbij behorende bouwkavels aan de gegadigden verkopen tegen koopsommen vrij op naam, die de door burgemeester en wethouders goed te keuren maximale verkoopsommen vrij op naam niet zullen overschrijden.

In geval van vertraging van de start van de bouw als gevolg van publiekrechtelijke belemmeringen, mogen de aanneemsommen en de bijkomende kosten - overeenkomstig de CBS-prijsindexcijfers voor nieuwbouwwoningen- worden verhoogd, zulks gerekend vanaf de in de koopovereenkomst genoemde 'peildatum bouwkosten' tot twee maanden vóór het tijdstip van de start van de bouw.

3.9.2. Het in artikel 3.9.1. bepaalde ten aanzien van de vastgestelde verkoopsommen is van overeenkomstige toepassing op de huursommen van de door de koper te bouwen huurwoningen c.a.

HOOFDSTUK IV. Aanvullende bepalingen voor bouwterrein, bestemd voor bedrijven.

Artikel 4.0. Geldigheid.

4.0. De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken welke zijn bestemd voor bouw van bedrijfs- of kantoorgebouwen.

- Artikel 4.1. Aanleg in-/uitrit door de gemeente.
- 4.1. Door de gemeente en voor rekening van de koper zal tussen de grens van de grond en de rijbaan van de openbare weg een in-/uitrit, ter breedte van circa vijf meter, worden aangelegd en als zodanig worden onderhouden. Indien ter plaatse van deze in-/uitrit een lichtmast en/of een straatkolk en/of een watergang aanwezig is, dan komen de kosten van de verplaatsing daarvan en/of de aanleg van een duiker voor rekening van de koper.

- Artikel 4.2. Staat onbebouwde grond.
- 4.2. Het niet te bebouwen of te verharderen gedeelte van de grond zal door de koper, te allen tijde in ordelijke staat moeten worden gehouden.

- Artikel 4.3. Opslag zaken - Plaatsen pompen en mantels.
- 4.3. Het is de koper verboden om op de grond zaken, van welke aard dan ook, zichtbaar vanaf de openbare weg op te slaan en te houden, tenzij deze zijn voorzien van een deugdelijke afscherming;

HOOFDSTUK V. Diversen.

- Artikel 5.0. Geldigheid.
- 5.0. De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken.

- Artikel 5.1. Watergangen.
- 5.1. Indien en voorzover de grond grenst aan een watergang, in eigendom toebehorend aan de gemeente of het waterschap, is de koper, onverminderd het daaromtrent bepaalde in de keur van het waterschap:
- a. gehouden de watergang tot de lengte van zijn casu quo hun recht over de halve breedte in goede staat te onderhouden, te zuiveren van planten, de kanten behoorlijk af te hakken, af te maaien en op te zetten, alsmede het vuil op de kant te halen zodanig dat een schone strook van vijftig centimeter langs de kant aanwezig blijft;
 - b. niet gerechtigd de watergang te verbreden, te versmallen of te dempen, in de watergang tuinafval en dergelijke te werpen, alsmede op een strook grond ter breedte van één meter langs de watergang bomen, hakhout of struikgewas aan te brengen en te houden.

- Artikel 5.2 Ontbinding koopovereenkomst.
- 5.2.1. De koopovereenkomst kan -zonder tussenkomst van de rechter worden ontbonden:

- a. door de gemeente indien de koper in de periode voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, aan hem (voorlopige)surséance van betaling wordt verleend, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, alsmede bij inbeslagneming van één of meer van zijn goederen, dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of anderszins in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van de bouw ernstig in gevaar komt; ingeval de gemeente heeft meegewerkt aan eigendomsoverdracht van een deel van het verkochte is voormelde ontbinding nog slechts mogelijk terzake van dat deel van de koopovereenkomst dat het nog niet in eigendom overgedragen gedeelte betreft; terzake van het aan de koper in eigendom overgedragen gedeelte dat nog aan de koper toebehoort bestaat dan een terugkooprecht onder nader overeen te komen condities;
- b. door de gemeente indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw tot het tijdstip van passeren van de akte van levering de grond alsnog zodanig verontreinigd zou blijken te zijn, dat deze ongeschikt blijkt voor realisering van de voorgenomen bebouwing en van de gemeente in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat zij tot sanering van de betreffende grond overgaat.

Ingeval van ontbinding worden reeds verrichte betalingen voorzover strekkende ter uitvoering van het ontbonden deel van de koopovereenkomst ongedaan gemaakt. Ingeval van ontbinding op de sub a vermelde grond is het in artikel 2.4. bepaalde inzake de boete en schadevergoeding en voorzover dit redelijk is het bepaalde inzake het terugbrengen van de grond in de oude toestand van overeenkomstige toepassing.

- 5.2.2.** Op de in artikel 5.2.1. vermelde voorwaarden kan slechts een beroep worden gedaan, gedurende twee maanden nadat de daartoe bevoegde op de hoogte is of redelijkerwijs had kunnen zijn van de omstandigheden die dat beroep rechtvaardigen. Het beroep moet steeds schriftelijk worden gedaan.

Artikel 5.3. Geschillen.

- 5.3.** Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de krachtens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die verschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 5.4. Overdracht rechten en plichten door de koper aan derden.

- 5.4.1.** De koper is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, niet bevoegd zijn rechten en/of verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen, behoudens in de gevallen waarin de koopovereenkomst uitdrukkelijk enigerlei vorm van zodanige overdracht inhoudt of meebrengt.

- 5.4.2.1.** Een voorwaarde verbonden aan de toestemming voor de overdracht zal steeds zijn dat de koper hoofdelijk verbonden blijft voor alle uit de koopovereenkomst voortvloeiende plichten, boeten en wettelijke schadevergoedingsplichten, zodat de gemeente zowel de koper als de derde geheel zal kunnen aanspreken tot nakoming, alsook dat de gemeente jegens beiden een beroep zal kunnen doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen.
De gemeente kan verlangen dat van deze binding jegens haar een notariële akte wordt opgemaakt.
- 5.4.3.** Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractuele positie aan een dochteronderneming van de koper, waarin deze beslissende invloed heeft, is toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke overdracht de consequenties heeft als bepaald in artikel 5.4.2. Indien de koper voormelde beslissende invloed verliest voor het tijdstip waarop alle uit de koopovereenkomst voor koper voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen, zijn hij en de dochteronderneming verplicht de gevolgen van de contractsovername voordien ongedaan te maken, tenzij voordien alsnog toestemming wordt verkregen als bedoeld in artikel 5.4.2.
- 5.4.4.** Een bij of krachtens dit artikel toegestane overdracht is eerst bindend voor de gemeente nadat de koper en degene aan wie hij zijn rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdraagt, in een gezamenlijke schriftelijke verklaring - waaruit blijkt dat is voldaan aan de aan de toestemming verbonden voorwaarden - de gemeente daarvan in kennis hebben gesteld.

Artikel 5.5. Overdracht bevoegdheden door burgemeester en wethouders.

- 5.5.** Burgemeester en wethouders kunnen de hun in deze 'Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van grond in de gemeente Tynaarlo' toegewezen bevoegdheden aan het hoofd van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling overdragen.

Artikel 5.6. Toepasselijkheid Nederlands recht.

- 5.6.** Op deze overeenkomst en de als gevolg daarvan bestaande rechtsbetrekkingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

HOOFDSTUK VI. Boetebeding.

Artikel 6.0. Geldigheid.

- 6.0.** De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn ingeval dit reeds voortvloeit uit één van de artikelen 1.0, 2.0, 3.0.1., 3.0.2., 4.0., 5.0 of 7.0.

Artikel 6.1. Boetebeding.

- 6.1.** De koper zal ten behoeve van de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van:
- a. een bedrag, gelijk aan de koopprijs met een minimum van € 4.537,80 bij overtreding van één van de artikelen 1.1., 2.5.1., 5.4.1, 5.4.3. en 7.4.;
 - b. een bedrag van € 453,78 bij iedere overtreding van het bepaalde in één van de artikelen 2.6.1., 2.6.2., 3.3., 3.8.1., 4.2., 4.3. en 5.1., onverminderd de verplichting alsnog overeenkomstig het bepaalde in genoemde artikelen te handelen;

- c. een bedrag van € 34.033,52 per woningkavel, bij overtreding van een van de artikelen 3.1. onder a.,b. en c, 3.9.1. en 3.9.2.;
- d. een bedrag van € 453,78 per bij de tekortkoming betrokken woning casu quo per are verkochte grond per iedere ingegane week, waarin de overtreding voortduurt, bij overtreding van de artikelen 2.8.2., 3.4. en -voorzover van toepassing- onverminderd de in artikel 2.4.2. omschreven bevoegdheid tot terugkoop van de bij de tekortkoming betrokken woningkavel(s).

De boete is verschuldigd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, behoudens bij overtreding van de artikelen 1.1., 2.6., 2.8.2., 4.2., 4.3. en 5.1., in welke gevallen de gemeente een redelijke termijn moet gunnen om alsnog de overtreden plichten na te komen met de mededeling, dat bij niet nakomen de boete verschuldigd wordt.

HOOFDSTUK VII. Derdenwerking.

Artikel 7.0. Geldigheid.

- 7.0.** De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn ingeval dit reeds voortvloeit uit één van de artikelen 1.0., 2.0., 3.0.1., 3.0.2., 4.0., 5.0. of 6.0.

Artikel 7.1. Nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor centrale-antenne-inrichtingen, straatnaamborden e.d.

- 7.1.**
- a. De koper is verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidings- en straatnaam bordjes, riolering, straatkolken en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen, op, in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken, wordt eerst overlegd met de koper omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. De koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.
 - b. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen zal op kosten van en door of vanwege de gemeente, of haar opvolger in het recht op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan worden hersteld of vergoed.
 - c. De koper is verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp)leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten.
 - d. Indien burgemeester en wethouders zulks verlangen, is de koper verplicht mee te werken aan de vestiging van de door burgemeester en wethouders nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van voormelde objecten te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal de koper geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn rekening zullen komen.

- e. koper gaat ermee akkoord, dat de gemeente in afwijking van het bepaalde in artikel 5.42 van het Burgerlijk Wetboek, bomen plant, heeft en onderhoudt op een afstand van minder dan twee meter uit de eigendomsgrenzen, voorzover deze grenzen de scheiding vormen tussen het verkochte en de voor openbaar groen of wegbermen bestemde grond.

Artikel 7.2. Erfdienstbaarheid beschoeiing.

- 7.2.** Daar waar de grond grenst aan water, dat in eigendom en beheer bij de gemeente blijft, is de beschoeiing gelegen binnen het eigendom van de gemeente.

Daartoe zal in de akte(n) van levering ten laste van de grond en ten behoeve van de beschoeiing en het daarachter gelegen water worden gevestigd de erfdienstbaarheid om te gedogen dat verankering en bedrading van de beschoeiing in en boven het lijdend erf worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd, onverminderd de verplichting van de gemeente de als gevolg van het onderhoud en de vernieuwing ontstane schade aan het lijdend erf te herstellen.

Artikel 7.3. Kwalitatieve verplichtingen.

- 7.3.**
- a. De gemeente en de koper zijn overeengekomen dat de verplichtingen bedoeld in artikel 4.3., en 7.1. sub a. en c. als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de bij deze verkochte grond en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtwege mede gebonden zullen zijn.
 - b. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 7.4. Kettingbeding.

- 7.4.** Het bepaalde in de artikelen 2.6.2., 2.8.2., 3.1., 3.2. en 3.3., 3.9.2. in verbinding met 3.9.1., 4.2., 5.1., 5.3., 6.1., 7.1. sub d., alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van de bij deze grond of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

Artikel 7.5. A-B-C levering en derdenwerking.

- 7.5.** De gemeente is -onverminderd het hiervoor dienaangaande bepaalde- nimmer verplicht mee te werken aan een eigendomsoverdracht aan een ander dan de koper, indien deze ander niet bereid is zich jegens de gemeente te verbinden tot het bepaalde in de artikelen 1.2., 1.8.1., 7.3. en 7.4.(alsmede de in dit artikel genoemde artikelen).

Gemeente Tynaarlo, 14 december 1999.

De raad (voornoemd),

mr. H.W. Pannekoek, voorzitter

mr. P. Post, secretaris

Behoort bij overeenkomst van koop en verkoop tussen de gemeente Tynaarlo en

.....

Getekend d.d.

de koper/koopster

de gemeente