

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
BOUWTERREINEN PARTICULIERE WONINGEN

1 Definities

2 Procedure totstandkoming overeenkomst

- 2.1 Verzoek tot verkoop
- 2.2 Interne voorbereiding
- 2.3 Stellingname afdeling Ruimte & Economie
- 2.4 Aanvaarding aanbod tot verkoop
- 2.5 Totstandkoming koopovereenkomst
- 2.6 Afwerking onvoorwaardelijke overeenkomst
- 2.7 Afwerking vervallen overeenkomst

3 Algemene voorwaarden verkopen

- 3.1 Kosten en belastingen
- 3.2 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen
- 3.3 Omschrijving toestand bij levering
- 3.4 Aanvaarding en levering
- 3.5 Onbelaste eigendom
- 3.6 Meer- en mindermaat
- 3.7 Risico
- 3.8 Aflevering, baten en lasten
- 3.9 Zakelijke belastingen
- 3.10 Bodem-verklaring
- 3.11 Gedoogplichten nutsvoorzieningen
- 3.12 Beperkte rechten nutsbedrijf
- 3.13 Domicilie koper
- 3.14 Ingebrekestelling en verzuim
- 3.15 Ontbindende voorwaarden
- 3.16 Twee of meer kopers
- 3.17 Kosten werkzaamheden derden
- 3.18 Termijnenwet
- 3.19 Geschillenregeling
- 3.20 Boeteclausule

4 Specifieke voorwaarden verkoop bouwterreinen particuliere woningen

- 4.1 Bestemming grond
- 4.2 Bouwtermijn
- 4.3 A-B-C bepalingen
- 4.4 Vervreemdingsbeperking
- 4.5 Kettingbeding
- 4.6 Ontbinding bij niet-bouwen
- 4.7 Teruglevering

5 Slotbepaling

- 5.1 Aanhaling

Hoofdstuk 1 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen wordt verstaan onder:

1. de gemeente: de gemeente Waalwijk;
2. het College: het College van Waalwijk;
3. de afdeling Ruimte & Economie: de afdeling Ruimte & Economie van de gemeente Waalwijk;
4. de gegadigde: de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een perceel grond van de gemeente in eigendom wil verwerven;
5. het perceel grond: de onroerende zaak die een gegadigde van de gemeente in eigendom wil verwerven, c.q. verwerft;
6. de koper:
 - a. de gegadigde aan wie door de gemeente een perceel grond is verkocht;
 - b. de rechtverkrijgenden onder algemene titel van een koper; en
 - c. de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het perceel grond;
7. de gebruiker: degene die het perceel grond in gebruik heeft;
8. nutsbedrijf: de afdeling van de gemeente en/ of die rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen;
9. openbare nutsvoorzienigen: de voorziening nu of later te realiseren door een nutsbedrijf ten behoeve van:
 - A. het opwekken, transport, verdeling en levering van:
 - a. electriciteit;
 - b. water;
 - c. gas;
 - d. warmte;
 - e. informatie op basis van analoge en/ of digitale signalen;
 - B. het riolafvoersysteem;
 - C. de straatverlichting;
 - D. andere - als openbare aan te merken - dienstverlening die niet onder het vorenstaande is begrepen;
10. BP-last: een kwalitatief recht of een beperkt recht, waarop bedoeld wordt in artikel 5 lid 3 sub b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een eventueel daarvoor in de plaats getreden wet;
11. de overeengekomen rente: de rente die de gemeente aan de nv Bank Nederlandse Gemeenten betaalt ter zake van geldleningen met een looptijd van 25 jaar, met gelijke aflossingstermijnen en rentevast. De rente wordt per dag berekend.

Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

Hoofdstuk 2 Procedure totstandkoming overeenkomst

Artikel 2.1 Verzoek tot verkoop

1. Een gegadigde geeft schriftelijk kennis aan de afdeling Ruimte & Economie onder opgave van de in lid 2 opgesomde gegevens, dat hij het perceel grond van de gemeente in eigendom wil verwerven.
2. In deze kennisgeving dienen de navolgende gegevens te worden vermeld:
 - a. de volledige voornamen, naam, adres, woonplaats, postcode, geboorteplaats en geboortedatum en het wel of niet gehuwd zijn, c.q. geregistreerd partnerschap van de gegadigde, alsmede een geldig legitimatiebewijs, indien het een natuurlijke persoon betreft;
 - b. de statutaire naam, zetel, adres, woonplaats en postcode, alsmede een uittreksel van de Kamer van Koophandel, indien het een rechtspersoon betreft, tezamen met de sub a. genoemde personalia van de natuurlijke persoon, die direct of indirect bevoegd is namens die rechtspersoon onroerende zaken te kopen;
 - c. de ligging van het perceel grond en andere relevante gegevens;
 - d. de bestemming die de gegadigde na verwerving aan het perceel grond wil geven;
 - e. of ter zake van deze aankoop door de gegadigde een financieringsvoorbehoud wordt gemaakt;
 - f. de notaris, die door de gegadigde wordt ingeschakeld om de akte van levering te verlijden, indien de koopovereenkomst tot stand komt.
3. De afdeling Ruimte & Economie stelt desgevraagd aan de gegadigde een formulier ten behoeve van deze kennisgeving ter beschikking.
4. De afdeling Ruimte & Economie bevestigt de ontvangst van deze kennisgeving aan de gegadigde schriftelijk.

Artikel 2.2 Interne voorbereiding

Na de bevestiging als bedoeld in het voorgaand artikel 2.1 lid 4 verifieert de afdeling Ruimte & Economie met bekwame spoed of de gemeente het betreffende perceel grond ook wil verkopen.

Nadat deze verificatie is voltooid en de gemeente positief op het verzoek wil reageren, stelt de afdeling Ruimte & Economie de totale koopprijs vast, die de gegadigde ter zake van dit perceel grond zou dienen te voldoen alsmede de overige voorwaarden, die ter zake van die verkoop dienen te gelden.

Artikel 2.3 Stellingname afdeling Ruimte & Economie

Zo snel als na verificatie, als bedoeld in artikel 2.2 mogelijk is, zendt de afdeling Ruimte & Economie:

- a. hetzij een door of namens het College getekende ontwerp-koopovereenkomst in drievoud (3) aan de gegadigde, tezamen met de tekst van de onderhavige Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen, met het verzoek om bij akkoord twee (2) ondertekende exemplaren aan de afdeling Ruimte & Economie te retourneren,
- b. hetzij een schrijven, waarin de gegadigde wordt medegedeeld dat de gemeente het perceel grond niet aan de gegadigde wil of kan verkopen.

Artikel 2.4 Aanvaarding aanbod tot verkoop

1. Uitsluitend door:
 - a. terugzending, of
 - b. afgifte bij de afdeling Ruimte & Economie tegen een gedateerd en getekend ontvangstbewijsbinnen vier (4) weken na de datum van toezending van de koopovereenkomst aan de Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

afdeling Ruimte & Economie door de gegadigde van twee (2) door hem getekende ongewijzigde exemplaren van die overeenkomst kan de gegadigde verklaren dit aanbod tot verkoop te aanvaarden.

De verklaring heeft alleen werking indien zij binnen de voornoemde termijn de afdeling Ruimte & Economie heeft bereikt.

2. Het in die ontwerp-overeenkomst belichaamde aanbod tot verkoop is door:
 - a. het overschrijden van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn of
 - b. het afwijken van het aanbodvan rechtswege vervallen, tenzij de afdeling Ruimte & Economie alsnog onverwijld aan de gegadigde bevestigt, dat ondanks de termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod de koopovereenkomst (met in achtname van de eventuele afwijking) tot stand is gekomen.
Zonder die bevestiging is de gemeente met betrekking tot het in dat aanbod tot verkoop genoemde perceel grond geheel vrij om hierover op een andere wijze te beschikken.

Artikel 2.5 Totstandkoming koopovereenkomst

1. Indien de gegadigde de hem door de afdeling Ruimte & Economie gezonden koopovereenkomst ongewijzigd en getekend tijdig heeft teruggezonden is tussen de gemeente en de gegadigde een overeenkomst tot stand gekomen, onder de opschortende voorwaarde van de zijde van de gemeente, van goedkeuring voor zoveel nodig van die overeenkomst door het College, alsmede de opschortende voorwaarde van tijdige acceptatie door de gegadigde van eventueel door het College gestelde nadere voorwaarden.
2. Met bekwame spoed legt de afdeling Ruimte & Economie - nadat door de gegadigde aan eerdere hem door de gemeente schriftelijk gestelde voorwaarden is voldaan - deze overeenkomst voor zoveel nodig ter goedkeuring voor aan het College.
3. Het College is bevoegd aan die goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.
4. Indien het College de overeenkomst goedkeurt zonder nadere voorwaarden is de overeenkomst onvoorwaardelijk per de datum van die goedkeuring.
5. Indien het College aan de goedkeuring van de overeenkomst nadere voorwaarden verbindt, is de overeenkomst onvoorwaardelijk per de datum, waarop de gegadigde deze nadere voorwaarden schriftelijk heeft aanvaard met inachtneming van het in lid 7 bepaalde.
6. Indien het College niet overgaat tot goedkeuring van de overeenkomst, is de overeenkomst van rechtswege vervallen.
7. Indien de gegadigde de door het College gestelde nadere voorwaarden niet accepteert binnen vier (4) weken na datum van schriftelijke toezending door de afdeling Ruimte & Economie aan de gegadigde van de nader door het College gestelde voorwaarden, dan is de overeenkomst eveneens van rechtswege vervallen aan het einde van die termijn of zoveel eerder als de gegadigde aan de afdeling Ruimte & Economie schriftelijk bericht die nadere voorwaarden niet te aanvaarden.
8. Financieel onvermogen van de koper is geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden of de gevolgen van deze overeenkomst kunnen worden gewijzigd.

Artikel 2.6 Afwerking onvoorwaardelijke overeenkomst

1. Nadat de in artikel 2.5 lid 1 omschreven voorwaarde in vervulling is gegaan, zendt de afdeling Ruimte & Economie met bekwame spoed:
 - a. aan de gegadigde hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de gegadigde opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden en
 - b. aan de door de gegadigde opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de akte van levering te kunnen opmaken.
2. De koopsom dient - zonder beroep op verrekening - in Euro's te worden voldaan in Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

handen van de vorenbedoelde notaris bij het verlijden van de akte van levering van het perceel grond.

3. De akte van levering dient binnen zes (6) weken na toezending van de stukken als bedoeld in lid 1, sub b te zijn verleden, tenzij en voorzover bij die toezending of later door de afdeling Ruimte & Economie een later tijdstip wordt toegestaan.
4. Ingeval de koopsom niet of niet geheel wordt voldaan binnen het tijdvak, waarin op grond van het in lid 3 bepaalde de akte van levering dient te zijn verleden, dan is
 - a. de koper van rechtswege in verzuim zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist en
 - b. over het niet betaalde gedeelte van die koopsom is koper de rente - bedoeld in sub 11 van hoofdstuk 1 - verschuldigd vanaf het moment waarop de akte van levering verleden had moeten zijn tot het moment waarop de koopsom wordt voldaan.

Deze rente is echter niet verschuldigd indien de koper de nakoming bevoegdlijk opschort op grond van omstandigheden, die krachtens de gesloten overeenkomst aan de gemeente kunnen worden toegerekend.

5. De verplichting tot betaling van de koopprijs wordt omgezet in die van de betaling van een vervangende schadevergoeding, indien en zodra de gemeente aan de koper, die in toerekenbaar verzuim is, schriftelijk mededeelt, dat zij schadevergoeding in plaats van nakoming vordert.
6. Ingeval ter zake van de levering door de gemeente omzetbelasting verschuldigd is, zal de gemeente aan de notaris ten behoeve van de koper een factuur toezenden.

Artikel 2.7 Afwerking vervallen overeenkomst

Zodra vaststaat dat er geen onvoorwaardelijke overeenkomst in de zin van de beide voorgaande artikelen tot stand is gekomen, zal de afdeling Ruimte & Economie de gegadigde hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Hoofdstuk 3 Algemene voorwaarden verkopen

Artikel 3.1 Kosten en belastingen

Alle kosten ter zake van de levering van het verkochte perceel grond verschuldigd, met inbegrip van de ter zake van die levering verschuldigde omzetbelasting en/ of overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.2 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

De koper verplicht zich bij de aanvaarding van het aan hem verkochte perceel grond zich te overtuigen van de grenzen zoals die vanwege de gemeente met piketten in het terrein zijn aangeduid.

Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van afrasteringen zal de koper met de afdeling Vergunning & Handhaving overleg plegen omtrent controle van situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het verkochte perceel grond.

Artikel 3.3 Omschrijving toestand bij levering

Het perceel grond wordt geleverd in de staat en toestand, waarin het zich bevindt op de datum van het verlijden van de akte van levering, dan wel de datum van feitelijke ingebruikname door de koper indien deze is gelegen vóór het moment waarop de akte van levering ingevolge het bepaalde in artikel 2.6 dient plaats te vinden.

Artikel 3.4 Aanvaarding en levering

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.6, lid 3, wordt de akte van eigendoms-overdracht verleden ten overstaan van een door de koper nader te noemen notaris.
2. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de akte van eigendomsoverdracht is ondertekend.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan de koper de grond met goedvinden van het College in gebruik nemen vóór het in lid 1 genoemde tijdstip.
Deze vervroegde ingebruikname is slechts mogelijk na volledige betaling van de koopsom. Het College kan hierbij voorwaarden stellen.

Artikel 3.5 Onbelaste eigendom

In de notariële akte van levering wordt door de gemeente aan koper geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van het perceel grond, hetwelk - tenzij en voorzover

- a. in de koopovereenkomst anders is vermeld of
- b. bij een A-B-C overdracht, waarbij de gemeente partij A is, in de volgende doorverkopen anders wordt bepaald -
vooral vrij zal zijn van:
 - a. beslagen en/ of hypotheken en/ of inschrijvingen daarvan;
 - b. beperkte rechten;
 - c. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. uitwinning.

Artikel 3.6 Meer- en mindermaat

1. Vóór het verlijden van de notariële akte van levering van het perceel grond zal door de afdeling Ontwerp & Beheer Openbare Ruimte de grootte ervan worden berekend. Op basis van die meting zal de koopsom worden bepaald.
2. Het verschil tussen de in de overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

kadaster vastgestelde oppervlakte van het perceel grond zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

Artikel 3.7 Risico

Het risico van het perceel grond komt voor rekening van de koper vanaf:

- a. de dag van levering in eigendom dan wel
- b. vanaf de dag van de eerdere ingebruikname van het perceel grond door de koper.

Artikel 3.8 Aflevering, baten en lasten

1. De feitelijke aflevering van het perceel grond door de gemeente aan de koper zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de notariële akte, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente de koper dit perceel grond reeds eerder in gebruik heeft genomen.
2. Het perceel grond zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik met het oog op de door de koper beoogde bestemming - als opgegeven in de kennisgeving als bedoeld in artikel 2.1 - nodig zijn.
3. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele aan de koper kenbare gebreken staat de gemeente niet in.
4. Aan de gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan dit normaal gebruik door de koper in de weg staan.
5. Vanaf het tijdstip van die aflevering:
 - a. komen alle baten van het perceel grond aan de koper ten goede;
 - b. zijn alle aan dit perceel grond verbonden lasten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9, voor rekening van de koper.
6. Het perceel grond zal worden afgeleverd vrij van huur- en/ of andere gebruiksrechten, tenzij en voorzover in de koopovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 3.9 Zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot het perceel grond van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerendzaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten en dergelijke - komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 3.10 Bodem-verklaring

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek conform NEN 5740 verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaf van de landelijke overheid en thans algemeen geldende inzichten schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voorzover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, echter vóór het moment van het ondertekenen van de notariële akte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht eenzijdig deze koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover

Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

3. Indien de koper geen opdracht geeft tot een verdergaand onderzoek of de overeenkomst niet (tijdig) en op de wijze genoemd in lid 2 is ontbonden, rust het gehele risico met betrekking tot de zogenaamde restverontreiniging (de verontreiniging die bij het in lid 1 bedoelde onderzoek niet is aangetoond of later wel aanwezig blijkt te zijn) op de koper.
4. Het bepaalde in lid 3 geldt eveneens voor het risico van, dan wel samenhangend met, of voortvloeiend uit de eventuele aanscherping van (milieu-) normen door de overheid of de rechter.
5. Het opleggen van een bouwplicht door de gemeente houdt geenszins in een garantie van afwezigheid van de in lid 1 genoemde stoffen.
6. De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden (waaronder erfrechtsopvolgers van de koper) wegens verontreiniging als bedoeld onder lid 3 of wegens omstandigheden als bedoeld in lid 4.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 3.11 Gedoogplichten nutsvoorzieningen

1. De koper neemt in het raam van artikel 5 lid 3 sub b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een daarvoor in de plaats tredende regeling op zich jegens een nutsbedrijf - als bedoeld in hoofdstuk 1 sub 9 - de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het vorenomschreven perceel grond, te weten:
 - a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het perceel grond en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
 - b. indien geen trottoirs langs het perceel grond zullen worden aangelegd en ten gevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- c.q. op het perceel grond zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het perceel grond en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
 - c. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het perceel grond te verlenen.
2. De bepalingen in artikel 3.12, lid 2 tot en met 5 zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.12 Beperkte rechten nutsbedrijf

1. De koper is verplicht - indien door een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in het perceel grond leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:
 - a. voor de opstallen aan dit nutsbedrijf een opstalrecht en
 - b. voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een erfdienstbaarheid ten laste van het perceel grond te vestigen. De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.

Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

2. Deze voorziening mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die de koper, aan het perceel grond als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van de koper niet is te vergen.
4. Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het perceel grond schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in het perceel grond is gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen

Artikel 3.13 Domicilie koper

Als werkelijke woonplaats van de wederpartij van de gemeente geldt het door die wederpartij in artikel 2.1 bedoelde kennisgeving vermelde adres, zolang die wederpartij niet schriftelijk aan de afdeling Ruimte & Economie een ander adres heeft opgegeven.

Artikel 3.14 Ingebrekestelling en verzuim

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.6 is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Artikel 3.15 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde voorts ontbonden kunnen worden verklaard in elk van de volgende gevallen:
 - a. indien de koper niet vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum een toezegging heeft gekregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte tot een totale hoofdsom van het in de koopovereenkomst genoemde bedrag onder de bij de grote geldverstrekking instellingen in Nederland gebruikelijke bepalingen en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt.
De koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke dienen te verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen dan een beroep doen indien hij aan de gemeente tenminste twee (2) schriftelijke afwijzingen overlegt;
 - b. indien aan de koper geen Nationale Hypotheek Garantie ter zake van die overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) voor sub a genoemde datum is verleend en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt;
 - c. indien er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het gemelde perceel grond een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied;
 - d. indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende- en onroerende zaken wordt gelegd. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.
2. Op vervulling van een in lid 1, sub a, b en c omschreven voorwaarde kan zowel de Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

gemeente als de koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een aangetekende brief. Deze mededeling dient uiterlijk op de voorlaatste dag van de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.

Artikel 3.16 Twee of meer kopers

Ingeval er twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. de kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor elk van hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. De kopers onderling geven elkaar daarom bij deze over en weer onherroepelijk volmacht om mee te werken aan de juridische levering en de verdere tenuitvoerlegging van deze overeenkomst;
- b. elk van de kopers is hoofdelijk verbonden voor de voor de kopers uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 3.17 Kosten werkzaamheden derden

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van ontbondenverklaring na het in vervulling gaan van een daarop gerichte voorwaarde, zijn de kosten van de werkzaamheden, die ter uitvoering van deze overeenkomst door derden ter zake van de levering door de gemeente aan de koper zijn verricht:

- a. ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen voor rekening van die in verzuim zijnde partij en
- b. anders voor rekening van de gemeente en de koper, ieder voor de helft.

Artikel 3.18 Termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 3.19 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Breda, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 3.20 Boeteclausule

1. Bij niet-nakoming van de uit de overeenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen voortvloeiende verplichtingen, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig (25) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente daarnaast schadevergoeding op grond van de wet te vorderen, indien de door de gemeente geleden schade vermeerderd met rente en kosten meer bedraagt dan voornoemde boete.
2. Naast het gestelde in lid 1 behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 4 Specifieke voorwaarden verkoop bouwterreinen particuliere woningen

Artikel 4.1 Bestemming grond

- a. De koper is verplicht het perceel grond te bebouwen met een woonhuis met toegelaten annexen volgens het door de koper voorgelegde en door de verkoper goedgekeurd bouwplan en voorts overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp)-bestemmingsplan gegeven bestemming;
- b. de koper dient de omgevingsvergunning binnen een termijn van twee (2) maanden na de datum van eigendomsoverdracht bij het College aan te vragen, behoudens toegestane verlenging van deze termijn door het College;
- c. het in sub a genoemd object dient in een continu bouwproces te worden opgeleverd;
- d. de koper mag van het in sub a en c bepaalde alleen afwijken na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College.

Artikel 4.2 Bouwtermijn

Het te bouwen woonhuis dient voor bewoning gereed te zijn binnen achttien (18) maanden na datum akte van levering. Het College kan deze termijn éénmaal met ten hoogste twaalf (12) maanden verlengen.

Ingeval bezwaar gemaakt wordt en/of hoger beroep wordt ingesteld tegen de door de gemeente verleende omgevingsvergunning, kan het College de termijn verlengen tot tien (10) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.3 A-B-C bepalingen

De gemeente staat toe dat door aannemers- of bouw (ontwikkelings) bedrijven haar rechten op levering van de grond worden overgedragen aan de kopers van de door haar op de verkochte kavels te bouwen woningen, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

1. In de tussen het bedrijf en haar kopers te sluiten overeenkomsten wordt opgenomen de verplichting dat die kopers de door hen gekochte percelen door het bedrijf zullen doen bebouwen overeenkomstig een door het College goedgekeurd bouwplan;
2. De levering aan de kopers van de door de aannemers- of bouw (ontwikkelings) bedrijven op de verkochte kavels te bouwen woningen, mag uitsluitend plaatsvinden tegen de m2-prijs waarvoor het betreffende bedrijf de grond van de gemeente koopt, c.q. de door de gemeente vastgestelde kavelprijs.
3. Ingeval de aannemers- of bouw (ontwikkelings) bedrijven van de in dit artikel geboden mogelijkheid gebruik willen maken, dienen zij vooraf ter goedkeuring van het College een verkavelingstekening in te dienen bij de afdeling Ruimte & Economie.
4. Het bedrijf dient zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor sub 1 bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 4.4 Vervreemdingsbeperking

Zolang de te bouwen woning niet voor bewoning gereed is, mag de koper het perceel grond alleen vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden.

Artikel 4.5 Kettingbeding

Bij vervreemding van het perceel grond, voordat de te bouwen woning gereed is, dient ten behoeve van de gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het perceel grond dezelfde verplichtingen als vermeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.5 als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens

Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen

de gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard.

Artikel 4.6 Ontbinding bij niet-bouwen

Ingeval de te bouwen woning niet binnen de in artikel 4.2 bedoelde - eventueel verlengde - termijn voor bewoning gereed is en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is de gemeente - onverminderd het in artikel 3.20 bepaalde, - daarnaast gedurende zes (6) maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, om die reden de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Artikel 4.7 Teruglevering

Ingeval de gemeente de overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.6 bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het perceel grond te worden opgemaakt. Hiertoe wordt de gemeente reeds nu voor alsdan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd.

Bij die akte dient in handen van de betreffende door de gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de koper betaalde koopsom, verminderd met de boete vermeld in artikel 3.20.

Het in artikel 2.5, lid 8 bepaalde is ten deze eveneens van toepassing.

Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van het perceel grond aan de gemeente geschiedt;
- b. hetgeen aan de op het perceel grond ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van het perceel grond vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
- c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen.

Indien en voor zover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de gemeente te voldoen.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Aanhaling

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel:
Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen.

Artikel 5.2 Vaststelling en inwerkingtreding

De Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen particuliere woningen zijn vastgesteld in de vergadering van het College van 30 november 2010 en treden in werking op 1 januari 2011.