

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN

GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG

2019

Inhoudsopgave

INLEIDING	1
1 ALGEMENE BEPALINGEN	
1.1 GELDIGHEID	2
1.2 DEFINITIES	2
2 BEPALINGEN DIE ALTIJD VAN TOEPASSING ZIJN	
2.1 GELDIGHEID	6
2.1.1 Geldigheid	6
2.2 TOTSTANDKOMING VAN DE KOOPOVEREENKOMST	5
2.2.1 Aanbod	5
2.2.2 Aanvaarding	5
2.2.3 Bouw- en inrichtingsplan	6
2.2.4 Voorafgaand bodemonderzoek	6
2.2.5 Voorafgaand archeologisch onderzoek	6
2.3 KOSTEN KOPER	7
2.3.1 Betaling koopprijs	7
2.3.2 Waarborgsom of bankgarantie	7
2.3.3 Kosten, baten, lasten	8
2.4 OVERDRACHT	8
2.4.1 Levering	8
2.4.2 Staat van aflevering	8
2.4.3 Bouwrijpe staat	9
2.4.4 Vervroegde ingebruikneming	9
2.4.5 Garanties	9
2.4.6 Overdracht van rechten	10
2.4.7 Vervreemding van niet voor bebouwing bestemde percelen	10
2.5 BEPALINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE ONROERENDE ZAAK	10
2.5.1 Kadastrale meting	10
2.5.2 Over- en ondermaat	11
2.5.3 Gedoogplicht	11

2.6	VERZUIM EN AANSPRAKELIJKHEID	11
2.6.1	Boete	11
2.6.2	Hoofdelijkheid	12
2.7	ONTBINDING	12
2.7.1	Ontbinding bij verzuim koper	12
2.7.2	Ontbinding bij faillissement of beslag	12
2.7.3	Wijze van ontbinding	12
2.8	BIJZONDERE BEPALINGEN	13
2.8.1	Aanvraag omgevingsvergunning	13
2.8.2	Vervreemdingsverbod in verband met bouwplicht	13
2.8.3	Gebruik van de onroerende zaak	13
2.8.4	Parkeerplaatsen	14
2.8.5	Erfafscheiding	14
2.8.6	Anti-speculatiebeding	14
2.8.7	Kwalitatieve verplichting of kettingbeding	14
2.8.8	Gemeentelijk beleid	15
3	SLOTBEPALINGEN	
3.1	INWERKINGTREDING	16
3.1.1	Inwerkingtreding	16
3.2	CITEERTITEL	16
3.2.1	Citeertitel	16

Inleiding

Hierbij treft u de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 (hierna: de algemene verkoopvoorwaarden). De algemene verkoopvoorwaarden hebben als doel om bij verkoop van een onroerende zaak door de gemeente duidelijkheid en zekerheid te bieden ten aanzien van de rechten en de plichten van de koper en de gemeente.

Als u een onroerende zaak van de gemeente koopt, sluit u met de gemeente een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst worden in ieder geval de zogenaamde kernbedingen opgenomen. Kernbedingen bevatten de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen. Die kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op een recht van overpad of een recht van eerste koop.

In de tweede paragraaf van hoofdstuk 2 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de totstandkoming van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt bepaald welke algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn op de door u gesloten koop. De algemene verkoopvoorwaarden zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken en maken integraal deel uit van de koopovereenkomst. Het is daarom van belang dat u vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst kennisneemt van de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden.

1 Algemene bepalingen

1.1 GELDIGHEID

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) voor zover zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De algemene verkoopvoorwaarden vormen een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst.
- b. De van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden gelden niet voor zover hiervan uitdrukkelijk in de koopovereenkomst wordt afgeweken. In het laatste geval prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.

1.2 DEFINITIES

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 BW lid 2;

Akte van levering:

de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde notariële akte;

Algemene verkoopvoorwaarden:

de voorliggende schriftelijke verkoopvoorwaarden van de gemeente Leidschendam-Voorburg die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt;

Bouwrijp maken:

De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat het desbetreffende perceel geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- a) Het slopen en afvoeren van oude bouwwerken en het verwijderen van verharding, indien nodig inclusief fundering, en het afvoeren van de hieruit vrijkomende materialen;
- b) Het verleggen of opnemen van eventuele kabels en leidingen;
- c) Het verleggen, het aanleggen van of aansluiten op hoofdriolering;
- d) Het aanleggen van hoofdleidingen nutsvoorzieningen;
- e) Het aanleggen van kabel- en leidingstroken;
- f) Het graven van wegcunetten en het aanvullen daarvan met wegfunderingsmateriaal;
- g) Het aanleggen van (bouw)wegen en watergangen;
- h) Het aanleggen van waterpartijen;
- i) Het ophogen of afgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig en het eventueel aanbrengen van een grondverbetering;
- j) Het voorbelasten bij ophoging;

- k) Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- l) Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- m) Het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
- n) Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- o) Het afvoeren van grond en grondwater voor zover nodig;

Het college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

Gemeente:

de gemeente Leidschendam-Voorburg;

Ingebrekestelling:

een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld;

Ingebruikneming:

het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een erfafscheiding omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van onderzoeken (zoals een sonderings- of een milieukundig bodemonderzoek) valt hier niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming;

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in een bepaald gebied wordt uitgewerkt met aansluiting op het bestaand/omliggend (openbaar) gebied, inclusief openbare voorzieningen en, indien van toepassing, inclusief parkeervoorzieningen en watercompensatie conform de kwaliteitseisen van de gemeente;

Kettingbeding:

een bepaling die telkens overgaat naar iedere opvolgende eigenaar of rechthebbende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting;

Koop:

het verkrijgen van een (onroerende) zaak tegen betaling van de overeengekomen koopprijs;

Koopovereenkomst:

de schriftelijke, door beide partijen ondertekende overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper om daarvoor een koopprijs te betalen;

Koopprijs:

Het bedrag in euro's dat de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de levering van de onroerende zaak;

Kwalitatieve verplichting:

een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen die, door

inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen;

Levering:

het ondertekenen van de notariële akte van levering door partijen, gevolgd door de inschrijving van de akte in de daartoe bestemde openbare registers;

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

een op grond van de geldende wet- en regelgeving verleende omgevingsvergunning waartegen bezwaar of (hoger) beroep niet meer openstaat;

Onroerende zaak:

de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormt;

Overdracht:

de juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;

Opstallen:

de op, in of boven het perceel aanwezige gebouwen of werken;

Perceel:

de grond die het object van de koopovereenkomst vormt;

Totstandkoming van de koopovereenkomst:

de koopovereenkomst komt tot stand op datum van ondertekening van de overeenkomst door of namens de burgemeester, een en ander zoals omschreven in artikel 2.2.2;

Vervreemden:

in juridische en/of economische eigendom overdragen, bezwaren met zakelijke rechten of verhuren;

2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

2.1 GELDIGHEID

2.1.1 Geldigheid

De Algemene verkoopvoorwaarden zijn in hun geheel, ongewijzigd en onverkort van toepassing bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s), tenzij hiervan uitdrukkelijk in de koopovereenkomst is afgeweken.

2.2 TOTSTANDKOMING VAN DE KOOPOVEREENKOMST

2.2.1 Aanbod

- a. Naar aanleiding van een verzoek tot verkoop of ambtshalve kan het college aan de kandidaat-koper een aanbod doen door toezending van een koopovereenkomst in drievoud.
- b. Ter aanduiding van de te verkopen onroerende zaak vervaardigt de gemeente een verkooptekening, tenzij de onroerende zaak reeds is ingemeten door het kadaster en enkel een of meer gehele kadastrale percelen betreft. Deze tekening wordt gekenmerkt met een uniek nummer.
- c. De koopovereenkomst vermeldt in ieder geval:
 - de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden;
 - voor zover van toepassing, afwijkingen van de algemene verkoopvoorwaarden;
 - voor zover van toepassing, bijzondere voorwaarden;
 - voor zover van toepassing, bijzondere eigenschappen van de onroerende zaak;
 - de koopprijs;
 - voor zover mogelijk, de plaatselijke aanduiding van de onroerende zaak;
 - de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak;
 - de globale oppervlakte van het perceel;
 - de bestemming en het toegestane gebruik van de onroerende zaak;
 - de leveringstermijn.
- d. Aan de koopovereenkomst worden de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening gehecht.
- e. Indien er een rapport van een bodemonderzoek aanwezig is, wordt er gelijktijdig met de koopovereenkomst aan de kandidaat-koper een kopie van het betreffende onderzoeksrapport toegezonden. Dit rapport vormt een onderdeel van de koopovereenkomst.
- f. Gelijk met het doen van het aanbod wordt de koper verzocht om, indien hij dit wenst, uiterlijk bij de aanvaarding van de koopovereenkomst een notaris aan te wijzen voor de afhandeling van het notarieel transport.
- g. De kandidaat-koper is gerechtigd om de onroerende zaak voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst te (doen) onderzoeken onder meer voor wat betreft de bouwkundige staat en de geschiktheid voor het door de koper beoogde gebruik.

2.2.2 Aanvaarding

- a. Het toesturen van de koopovereenkomst (uitgezonderd een conceptversie van de

overeenkomst) wordt gezien als een aanbod.

- b. De aanvaardingstermijn bedraagt vier weken, te rekenen vanaf de dag dat het aanbod aan de kandidaat-koper is verzonden. Indien het aanbod niet binnen deze termijn is aanvaard, houdt de gemeente zich het recht voor haar aanbod in te trekken of de voorwaarden voor de verkoop te wijzigen.
- c. De kandidaat-koper dient het in het vorige lid bedoelde aanbod te aanvaarden door de koopovereenkomst minimaal in drievoud te ondertekenen en de minimaal drie exemplaren per post aan de gemeente toe te zenden.
- d. De datum van ondertekening van de overeenkomst door alle partijen geldt als het moment waarop de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Een van de ondertekende exemplaren van de koopovereenkomst wordt aan de wederpartij toegezonden.

2.2.3 Bouw- en inrichtingsplan

Voordat op een verzoek tot verkoop wordt beslist, kan het college vorderen dat de kandidaat-koper de volgende bescheiden ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente voorlegt:

- een duidelijke beschrijving van het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak en de voorgenomen inrichting van de open ruimte, parkeerruimte en erfafscheidingen daaronder begrepen;
- tekeningen en een impressie waarmee in voldoende mate inzicht wordt geboden in de aard, het uiterlijk en de plaatsing van de daarop te stichten bebouwing;

onverminderd het bepaalde in of krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2.2.4 Voorafgaand bodemonderzoek

- a. Voordat op een verzoek tot verkoop wordt beslist, kan het college een bodemonderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging en de geschiktheid van de bodem voor het blijkens het verzoek tot verkoop beoogde gebruik.
- b. Indien er een rapport van een bodemonderzoek aanwezig is, wordt er gelijktijdig met de koopovereenkomst aan de kandidaat-koper een kopie van het betreffende onderzoeksrapport toegezonden. Dit rapport vormt een onderdeel van de koopovereenkomst.
- c. Van bodemverontreiniging is sprake als de gehalten van een of meerdere stoffen in het perceel of in het grondwater dusdanig hoog zijn dat de bodem niet voldoet aan de huidige of toekomstige bestemming van het perceel overeenkomstig de normen die staan vermeld in de circulaire bodemsanering van 1 juli 2013 en de regels vermeld in de Wet Bodembescherming waarbij rekening wordt gehouden met vigerend beleid en wetgeving. Over het algemeen geldt het voor gehalten van boven de Interventiewaarde.
- d. Onder schadelijke stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate schadelijke stoffen bevinden, zoals bedoeld in het vorige lid. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden.

2.2.5 Voorafgaand archeologisch onderzoek

- a. Voordat op een verzoek tot verkoop wordt beslist, kan het college een onderzoek laten

verrichten naar de aanwezigheid van zaken of omstandigheden van monumentale of archeologische waarde.

- b. Het archeologisch onderzoek, zoals bedoeld in het vorige lid, strekt slechts tot verkrijging van informatie in het kader van het te nemen besluit op het verzoek tot verkoop. Het archeologisch onderzoek laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente om in verband met de eventuele aanwezigheid van zaken of omstandigheden van monumentale of archeologische waarde een omgevingsvergunning te weigeren of nadere eisen te stellen op basis van de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

2.3 KOSTEN KOPER

2.3.1 Betaling koopprijs

- a. De koper dient de volledige koopprijs en de in het volgende artikel genoemde lasten en belastingen uiterlijk op de laatste dag van de in artikel 2.4.1 te noemen leveringstermijn te voldoen door storting van de betreffende bedragen op een kwaliteitsrekening van de notaris.
- b. Indien niet of niet tijdig aan het vorige lid is voldaan, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim vanaf het moment dat de leveringstermijn is verstreken. In dat geval is de koper wettelijke rente verschuldigd vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling.
- c. Indien de gemeente verkoopt aan een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is de wettelijke rente, zoals bedoeld in het vorig lid, gelijk aan de wettelijke rente, zoals bedoeld in artikel 6:120 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In overige gevallen is de wettelijke rente gelijk aan de wettelijke rente, zoals bedoeld in artikel 6:120 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. De in leden b en c genoemde regeling dient te worden beschouwd als een afzonderlijke boeteregeling, zoals bedoeld in artikel 2.6.1 lid b van deze algemene voorwaarden. Dit betekent dat het in artikel 2.6.1 lid a te noemen boetebeding niet van toepassing is op de in lid a van dat artikel genoemde betalingsverplichting.

2.3.2 Waarborgsom of bankgarantie

- a. De koper zal binnen vier weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst aan de gemeente een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom ter hoogte van tien procent van de koopprijs. De koper is verplicht voormelde waarborgsom over te schrijven op een bankrekeningnummer ten kantore van de notaris, als hierna in lid c bedoeld.
- b. De waarborgsom zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. In de plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in leden a en b, kan de koper binnen de in lid a genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid a genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
 - onvoorwaardelijk is;
 - voortduurt tot tenminste één maand na het verstrijken van de in artikel 2.4.1 genoemde leveringstermijn;
 - is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling;
 - de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de voor het notarieel transport aangewezen notaris het bedrag van de garantie aan deze notaris zal uitkeren.
- d. Partijen machtigen de in het vorige lid genoemde notaris om het bedrag van de boete uit de

waarborgsom dan wel uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan de gemeente te betalen in het geval:

- de koper op grond van artikel 2.6.1 ten behoeve van de gemeente een boete verbeurt;
 - de koper rente verschuldigd is op grond van artikel 2.3.1 of
 - de koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen.
- e. In het geval dat de koper niet voldoet aan zijn verplichtingen, zoals bedoeld in de vorige leden, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden mits de gemeente de koper ter zake in gebreke heeft gesteld en nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn uitblijft.

2.3.3 Kosten, baten en lasten

- a. Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de levering, de overdracht en de aflevering – kadastrale rechten en belastingen daaronder begrepen - zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende zakelijke lasten en canons komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de levering. Bij de levering zullen de lopende zakelijke lasten en canons ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

2.4 OVERDRACHT

2.4.1 Levering

- a. De levering vindt plaats door inschrijving van een daartoe bestemde notariële akte in de desbetreffende openbare registers. Partijen zijn verplicht om de hiervoor vereiste medewerking te verlenen.
- b. Indien de koper bij de aanvaarding van het aanbod tot verkoop voor de afhandeling van het notarieel transport geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
- c. De leveringstermijn bedraagt uiterlijk drie maanden, te rekenen vanaf de totstandkoming van de koopovereenkomst, of zoveel later als partijen gezamenlijk overeenkomen.
- d. Indien de gemeente het rapport van het in artikel 2.2.4 te noemen bodemonderzoek niet binnen een periode van twee maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst in handen van de koper heeft gesteld, wordt de leveringstermijn verlengd met het aantal dagen waarmee de periode van drie maanden wordt overschreden.

2.4.2 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de ingebruikneming. De gemeente is niet aansprakelijk voor een gebrek aan de onroerende zaak dat de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst had kunnen ontdekken en waarvan van de gemeente redelijkerwijs niet kon worden verwacht dat zij hierover zonder meer inlichtingen had moeten verschaffen.
- b. Tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, is de gemeente gehouden de onroerende zaak te leveren:

- vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere beperkte rechten;
- vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- vrij van bijzondere lasten of beperkingen, behoudens eventuele bestaande erfdienstbaarheden.

2.4.3 Bouwrijpe staat

Indien dit in de koopovereenkomst, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.2, wordt bepaald, wordt de onroerende zaak overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin de zaak bevindt op de datum van ingebruikneming.

2.4.4 Vervroegde ingebruikneming

- a. De koper mag de onroerende zaak vóór de levering in gebruik nemen indien hiervoor door of namens het college schriftelijk toestemming is verleend.
- b. Het college kan aan de verlening van de vereiste toestemming voorwaarden verbinden, waaronder betaling van een financiële vergoeding.
- c. De onroerende zaak komt voor rekening en risico van de koper met ingang van de dag waarop de ingebruikneming plaatsvindt.
- d. Indien de levering van de onroerende zaak om welke reden dan ook geen doorgang heeft, is de koper verplicht alle veranderingen, die door of namens hem tijdens de vervroegde ingebruikneming op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, op zijn kosten ongedaan te maken en de onroerende zaak terug te brengen in de staat ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling. Blijft koper, na daartoe te zijn aangemaand, in gebreke dan is de gemeente bevoegd om de veranderingen op kosten van de koper te verwijderen en/of geheel of gedeeltelijk te gedogen zonder dat enige vergoeding aan koper zal worden betaald.
- e. Het eventueel uitblijven van de overdracht laat onverlet de eventuele verschuldigdheid van de koper van de financiële vergoeding, zoals bedoeld in lid b van dit artikel.

2.4.5 Garanties

- a. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- b. De gemeente staat er voor in dat haar tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
- c. De gemeente verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.
- d. De gemeente verklaart dat de onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

2.4.6 Overdracht van rechten

- a. Het is de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor het passeren van de akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.
- b. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

2.4.7 Vervreemding van niet voor bebouwing bestemde percelen

- a. De koper zal het onbebouwde perceel noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden voordat hij het perceel bij aangetekend schrijven bij voorrang en met uitsluiting van ieder ander aan de gemeente te koop heeft aangeboden, onder vermelding van de koopprijs en overige voorwaarden.
- b. Indien zich op het perceel bouwwerken bevinden welke niet als bebouwing kunnen worden aangemerkt is het bepaalde in het vorige lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
- c. De gemeente zal bij aangetekend schrijven de koper berichten of zij in principe tot terugkoop wenst over te gaan en wel binnen twee maanden na de dagtekening van de aanbiedingsbrief.
- d. Mochten partijen over de prijs geen overeenstemming kunnen bereiken en de gemeente persisteert in haar wens tot terugkoop, dan zal deze prijs bindend worden bepaald door drie deskundigen gezamenlijk. De deskundigen worden benoemd door het college na voorafgaande overeenstemming tussen partijen over die benoeming dan wel, indien de partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, door de Rechtbank te 's-Gravenhage. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van beide partijen.
- e. De akte van levering, waarvan de kosten ten laste van de gemeente komen, moet zijn verleden binnen vier maanden na datering van de brief met de mededeling, dat het gemeentebestuur tot terugkoop heeft besloten.
- f. Uitsluitend indien de gemeente aan de koper schriftelijk heeft medegedeeld van haar kooprecht geen gebruik te willen maken, is de koper, gedurende een periode van één jaar na dagtekening van bedoelde mededeling, vrij het perceel aan derden te vervreemden.
- g. In dit artikel wordt onder "vervreemden" niet verstaan overdragen op grond van toedeling.

2.5 BEPALINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE ONROERENDE ZAAK

2.5.1 Kadastrale meting

- a. De aangewezen grenzen worden door de gemeente vastgelegd in een verkooptekening, zoals bedoeld artikel 2.2.1.
- b. Indien de verkoop een perceel betreft dat nog niet kadastraal is gemeten, wordt het perceel na de overdracht gemeten door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op basis van de in artikel 2.2.1 genoemde verkooptekening.
- c. In aanvulling op het in sub b genoemde, is de gemeente bereid om mee te werken aan de inmeting voor de overdracht dan wel het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen.
- d. De kosten van de kadastrale meting komen voor rekening van de koper.

- e. Zodra de in lid b bedoelde meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de verkooptekening.

2.5.2 Over- en ondermaat

- a. Verschil tussen de grootte van het perceel, zoals vastgesteld door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte van het perceel wordt niet verrekend tenzij het verschil meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte behelst en het verschil in oppervlakte meer dan vijf vierkante meters bedraagt.
- b. Verrekening, zoals bedoeld in het vorige lid, is slechts mogelijk indien de benadeelde partij de andere partij binnen drie maanden na kennisneming van de resultaten van de in het vorige artikel bedoelde meting schriftelijk verzoekt om verrekening.
- c. Verrekening, zoals bedoeld in lid a, geschiedt op basis van de bij de koop gehanteerde prijs per vierkante meter.
- d. Over- of ondermaat biedt geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- e. Dit artikel is uitsluitend van toepassing wanneer de koopovereenkomst betrekking heeft op een perceel dat bij de totstandkoming van de koopovereenkomst nog niet kadastraal was ingemeten en waarvan de koopprijs is berekend op basis van een prijs per m².

2.5.3 Gedoogplicht

- a. De koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanig openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als het college in het algemeen belang wenselijk acht.
- b. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de gemeente overleg met de koper.
- c. De koper is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.
- d. De bepalingen in lid a en c rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

2.6 VERZUIM EN AANSPRAKELIJKHEID

2.6.1 Boete

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting van de koper, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs met een minimum van € 500,00 indien de koper ter zake in verzuim is, een en ander onverminderd de verdere rechten van de gemeente waaronder het recht om nakoming te vorderen en eventuele aanspraken van de gemeente op

schadevergoeding.

- b. Het in lid a genoemde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In het laatste geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

2.6.2 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan een natuurlijke of rechtspersoon als koper staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.

2.7 ONTBINDING

2.7.1 Ontbinding bij verzuim koper

In het geval dat de koper niet voldoet aan zijn verplichtingen die op de koop van toepassing zijn, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden mits de koper in verzuim is.

2.7.2 Ontbinding bij faillissement of beslag

De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- indien de koper vóór de ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard;
- indien vóór de ondertekening van de akte van levering surséance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd;
- in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
- indien er vóór de ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zaken of vermogensrechten van de koper die koper heeft dan wel rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding.

2.7.3 Wijze van ontbinding

- a. Ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt door toezending van een aangetekend schrijven, inhoudende een verklaring tot ontbinding van de koopovereenkomst, door de partij die ontbinding wenst, aan de andere partij.
- b. Indien de koper de onroerende zaak op het moment van ontbinding van de koopovereenkomst reeds in gebruik heeft genomen, is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zoveel mogelijk in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling daarvan.
- c. Voor zover door de gemeente of door de koper kosten worden gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken – waaronder het terugbrengen van de onroerende zaak in de

oorspronkelijke staat, zoals bedoeld in het vorige lid - komen deze kosten voor rekening van de koper.

- d. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen onverwijld door de gemeente aan de koper worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de verschuldigde kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden te boven gaan.

2.8 BIJZONDERE BEPALINGEN

2.8.1 Aanvraag omgevingsvergunning

- a. De koper is verplicht om binnen zes maanden na de levering van de onroerende zaak een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen conform het in de koopovereenkomst aangegeven bouwplan.
- b. Wanneer de in het vorige lid bedoelde aanvraag heeft geleid tot een onherroepelijke omgevingsvergunning, moet de op het perceel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- c. De in het vorige lid genoemde termijn kan in voorkomende gevallen door het college worden verlengd. Het college kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.
- d. Indien de bebouwing na verloop van de termijn, geldend op grond van leden b en c, nog niet is aangevangen en er geen aanleiding bestaat om de termijn te verlengen, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de grond terug te leveren tegen de oorspronkelijke koopprijs verminderd met tien procent van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van overdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper.
- e. Indien de bebouwing na verloop van de termijn, geldend op grond van leden b en c, wel is aangevangen of indien het college geen gebruik maakt van het recht op teruglevering, zoals bedoeld in lid d, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

2.8.2 Vervreemdingsverbod

- a. Zolang niet is voldaan aan de verplichting tot indiening van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het vorige artikel, mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college vervreemden, waaronder tevens begrepen overdracht aan een aan de koper gelieerde partij binnen het concern van de koper. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- b. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en in geval van verkoop op vordering van een deelgenoot op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- c. De in lid a bedoelde toestemming is niet vereist indien de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- d. Dit vervreemdingsverbod wordt in de koopovereenkomst opgenomen als een kwalitatieve

verplichting in de zin van artikel 2.8.7.

2.8.3 Gebruik van de onroerende zaak

De onroerende zaak moet, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college, binnen drie maanden na levering in gebruik worden genomen voor doeleinden zoals omschreven in de koopovereenkomst en dient als zodanig in stand te worden gehouden.

2.8.4 Parkeerplaatsen

De koper is verplicht de in de koopovereenkomst genoemde aantal parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden op de onroerende zaak c.q. eigen terrein.

2.8.5 Erfafscheiding

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak uiterlijk drie maanden na levering behoorlijk en zichtbaar afgescheiden te houden van de aangrenzende gemeenteground casu quo de openbare weg. Een eventuele erfafscheiding dient op de onroerende zaak te worden geplaatst.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:46 van het Burgerlijk Wetboek komen de kosten van het plaatsen van deze erfafscheidingen geheel voor rekening van de koper.

2.8.6 Anti-speculatiebeding

- a. Koper verplicht zich de gebouwde woning uitsluitend zelf te bewonen en te zullen gebruiken. In geval van sociale koop verplicht koper zich ertoe het aangekochte perceel slechts te zullen gebruiken voor het realiseren van sociale koopwoningen.
- b. Koper verplicht zich ertoe de (sociale koop)woning met het daarbij behorende perceel niet te zullen doorverkopen, te verhuren en/of over te dragen aan een derde, noch om zakelijke rechten te vestigen op de woning en/of het bijbehorende perceel, een en ander behoudens het vermeldde in de volgende leden.
- c. Indien koper de woning binnen vijf jaar na de datum van oplevering toch doorverkoopt, verhuurt en/of overdraagt aan een derde of een zakelijk recht vestigt op de woning en het bijbehorende perceel, is hij aan de gemeente een boetebedrag verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van de koopprijs van dit verkochte.

2.8.7 Kwalitatieve verplichting of kettingbeding

- a. Koper is verplicht om de verplichtingen die hem bij de koopovereenkomst en de onderhavige algemene verkoopvoorwaarden zijn opgelegd om iets te dulden of niet te doen, in de akte van overdracht als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW op te nemen en in de openbare registers te laten inschrijven.
- b. In geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan die eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verplichtingen uit de koopovereenkomst en de onderhavige algemene verkoopvoorwaarden, in de koopovereenkomst en de akte van overdracht als kettingbeding op te nemen voor zover deze

niet reeds als kwalitatieve verplichting in het voorgaande lid zijn opgenomen, en deze van toepassing te verklaren en aan de nieuwe rechtverkrijgende op te leggen.

- c. Het beding, zoals bedoeld in het vorige lid, moet met medewerking van beide partijen worden ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare registers.
- d. Bij niet-nakoming van enige bepaling uit dit artikel door de koper dan wel een rechtsopvolger verbeurt diegene een onmiddellijk opeisbare boete van eenmaal de tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopprijs ten behoeve van de gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6.1.

2.8.8 Gemeentelijk beleid

De koop vindt plaats met in achtneming van de geldende beleidsregels van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

3 Slotbepalingen

3.1 INWERKINGTREDING

3.1.1 Inwerkingtreding

- a. De algemene verkoopvoorwaarden zullen worden gehanteerd met ingang van 1 maart 2019.
- b. Op het in het vorige lid genoemde moment vervallen de algemene verkoopvoorwaarden grond Leidschendam 2004.
- c. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin het college reeds vóór de inwerkingtreding een aanbod tot verkoop van een onroerende zaak van de gemeente hebben gedaan of waarin overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak van de gemeente is bereikt.

3.2 CITEERTITEL

3.2.1 Citeertitel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Leidschendam-Voorburg 2019”.