

Algemene verkoopvoorwaarden, versie 2009, bij de verkoop van bedrijventerreinkavels door de gemeente Twenterand

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

aflevering: feitelijk ter beschikking stelling van de onroerende zaak

algemene verkoopvoorwaarden: de verkoopvoorwaarden van de gemeente Twenterand bij gemeentelijke koop-/koopovereenkomst inzake bedrijventerreinkavels, zoals hierna weergegeven

ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of door er een omrastering omheen te zetten

notariële akte: de voor overdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering als bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek (hierna aangeduid met BW)

onroerende zaak: het registergoed (de grond en/of opstallen) dat het object van de koop-/koopovereenkomst vormt, bij welke overeenkomst deze algemene verkoopvoorwaarden behoren

overdracht: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak door inschrijving van de betreffende notariële akte in de daarvoor bestemde openbare registers

koop-/koopovereenkomst: de overeenkomst tot koop/koop dan wel de geaccepteerde aanbieding van een onroerende zaak, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

koop/koop: de overeenkomst dan wel de geaccepteerde aanbieding waarbij enerzijds de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en anderzijds de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs te betalen (art. 7:1 BW)

wederpartij: de natuurlijke persoon dan wel de rechtspersoon die met de gemeente een overeenkomst sluit tot koop van een onroerende zaak, welke hierna ook koper wordt genoemd

de gemeente: de gemeente Twenterand.

Artikel 2 Geldigheid

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren, voor zover daarvan niet nadrukkelijk is afgeweken, bij iedere verkoop tussen de gemeente Twenterand en haar wederpartij(en) en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 3 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een als zodanig gewaarmerkte tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven, deel uit.

Artikel 4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de totstandkoming van de koopovereenkomst dan wel van eerdere ingebruikneming.
Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijving en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen 3 maanden na het tot stand komen van de koop-/ verkoopovereenkomst.
Indien de notariële akte op een later tijdstip wordt getekend en betaling van de koopsom heeft niet binnen de termijn als in voorgaande zin bedoeld plaatsgevonden, is de koper met ingang van de eerste dag volgend op het tijdstip waarop de akte van levering moest worden ondertekend, tot de datum van betaling over de koopsom het alsdan door burgemeester en wethouders bij de aanbidding te bepalen rentepercentage verschuldigd.
- b. De keuze van de notaris, belast met de notariële overdracht, ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- c. Tenzij bij de verkoop een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom alsmede de eventuele rente en omzetsbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- d. Alle betalingen dienen zonder aftrek of schuldvergelijking te geschieden.

Artikel 6 (Rest)risico

- a. Het verkochte komt eerst voor risico van de koper zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- b. Het risico dat na de overdracht blijkt dat in de onroerende zaak verontreiniging aanwezig is welke in het verkennend bodemonderzoek niet is geconstateerd, is voor rekening van de wederpartij.

Artikel 7 Betaling koopsom

- a. Binnen drie maanden na dagtekening van de koop-/verkoopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte (conform artikel 5), dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetsbelasting (BTW) en rente te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal over de koopsom exclusief omzetsbelasting, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de door burgemeester en wethouders bij de aanbidding te bepalen rentepercentage verschuldigd zijn.

Artikel 8 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting van de in de verkoop begrepen onroerende zaak, zijn voor rekening van de wederpartij
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de in de verkoop begrepen onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari volgend op de dag van het ondertekenen van de notariële akte.
- c. De onroerende zaak dient, ook wanneer daarop niet is gebouwd, ten genoegen van de gemeente overeenkomstig de bestemming te worden gebruikt en onderhouden.

Artikel 9 Perceelsomschrijving, meting terreingrenzen

Vóór de datum van de ingebruikneming van de onroerende zaak doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte zullen de grenzen door de gemeente met piketten en/of stalen buizen in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen of bouwwerken met de daartoe aangewezen medewerk(st)er van de gemeente, die daarover het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 10 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is vermeld leidt niet tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 15 m², in welk geval dat gehele verschil verrekend wordt naar de koopprijs per m² inclusief omzetbelasting (BTW) doch zonder rentevergoeding.

Koper is verplicht binnen twee weken na ontvangst van de kennisgeving van de resultaten der kadastrale uitmeting onder overlegging van deze kennisgeving bericht te zenden aan de gemeente Twenterand.

Betaling van de verrekening van de koopsom dient te geschieden binnen 6 weken na verzending c.q. ontvangst van de door de gemeente op te stellen debet- of creditnota. De kosten van invordering zijn voor rekening van de in gebreke zijnde partij.

Artikel 11 Bodemonderzoek

Gezien het voorafgaand gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich in de bodem en het grondwater van het verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de ten tijde van het onderzoek geldende maatstaven schadelijk te achten zijn voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het doel waarvoor het verkochte is bestemd. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven onroerende zaak, wordt een in de koop-/verkoopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit bodemonderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven.

De wederpartij heeft recht op inzage in het bodemonderzoek. Desgewenst kan betrokkene zich daartoe wenden tot de behandelend ambtenaar van de gemeente.

Artikel 12 Ontbinding in geval van verontreiniging

a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte uit het in artikel 11 bedoelde bodemonderzoek zou blijken dat er sprake is van een bodemverontreiniging, zoals bedoeld in de daarop betrekking hebbende wet- en regelgeving, heeft de wederpartij het recht de overeenkomst schriftelijk eenzijdig te ontbinden en de onroerende zaak, voor het geval de onroerende zaak bij de koper reeds in gebruik was, ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Geen van de partijen is in dat geval gerechtigd of gehouden tot enige schadevergoeding.

Eventueel door de wederpartij gedane uitbetaling (koopsom, rente en/of optievergoeding) zal door de gemeente worden teruggestort. De wederpartij kan in ieder geval nimmer worden gehouden de bodem te saneren.

b. Indien er sprake is van overschrijding van interventiewaarden zoals bedoeld onder a en de saneringskosten zich redelijkerwijs verhouden tot de koopsom, een en ander uitsluitend ter beoordeling van de gemeente, kunnen partijen besluiten om over te gaan tot bodemsanering op kosten van de gemeente; de uitvoering van de overeenkomst wordt dan opgeschort, waarbij eventuele rente- en betalingsverplichtingen gedurende deze tijdsduur ook worden opgeschort. Indien in het grondwater plaatselijk verontreinigingen worden aangetroffen, zal sanering hiervan op een later tijdstip kunnen plaatsvinden door de gemeente.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 13 Kapverbod

Door ondertekening van de koop-/verkoopovereenkomst verklaart de wederpartij ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven onroerende zaak bevindende boombestand zo veel mogelijk moet worden gespaard.

Zich op de onroerende zaak bevindende kapvergunningsplichtige bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de bepalingen in de Bomenverordening een kapvergunning is verleend.

Artikel 14 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt of in het geval voor de wederpartij de wettelijke schuldsanering van toepassing wordt verklaard alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koop-/verkoopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom dienen alsdan te worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze koop-/verkoopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 15 Hoofdelijkheid

Indien in de koop-/verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de koper die uit de koop-/verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koop/verkoop mochten ontstaan van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen niet eerder dan nadat hierover met burgemeester en wethouders overleg is gepleegd en desondanks niet zijn opgelost, worden voorgelegd aan de rechter in het arrondissement Almelo.

Artikel 17 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming door de wederpartij van enige verplichting, voortvloeiende uit de koop-/verkoopovereenkomst, en de daarin van toepassing verklaarde (onderhavige) algemene verkoopvoorwaarden verbeurt de wederpartij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6:81 e.v. BW, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van 10 procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 18 Bebouwing bij koop-/verkoopovereenkomsten/doorverkoop

- a. De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te bebouwen voor het doel zoals dat in de koop-/verkoopovereenkomst is aangegeven.
- b. Binnen 2 jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op verzoek van de wederpartij door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichtingen mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridisch of economisch eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn, geen verlenging is verleend conform b, en de te realiseren bebouwing niet is voltooid, is de wederpartij aan de gemeente de in artikel 17 bedoelde boete verschuldigd.

Artikel 19 Verplichtingen m.b.t. het gedogen van werken, aansluiting op de riolering, indiening van bouwplannen, plaatsing buizen, afvoer van puin, afval etc. op de bedrijventerrein kavel.

- a. De koper moet toestaan, dat zonder vergoeding op, in, aan of boven de verkochte grond of opstallen, die daarop zijn of zullen worden geplaatst, zoveel en zodanige palen, kabels draden, aanduidingsbordjes, lantaarnpalen, worden aangebracht en onderhouden als burgemeester en wethouders nodig achten; omtrent de plaats en de wijze waarop de voorwerpen worden gebracht, heeft vooraf overleg plaats met de koper; in geval niet tot overeenstemming kan worden gekomen beslissen burgemeester en wethouders.
- b. De koper is verplicht de op het gekochte te stichten gebouw(en) aan te sluiten op de gemeentelijke riolering en daarop aangesloten te houden. Er wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast, dat wil zeggen dat het verontreinigde afvalwater en het schone regenwater via afzonderlijke systemen worden verwerkt; controleputten dienen voldoende dimensionering (grootte) te bezitten.
- c. Alvorens met de bouw van de gebouw(en) mag worden begonnen dient de bouwput gecontroleerd en akkoord bevonden te worden door een medewerker van de afdeling Leefomgeving. Burgemeester en wethouders kunnen vorderen dat een goedgekeurd bouwplan bij de gemeente aanwezig is voordat een koop-/verkoopovereenkomst wordt aangegaan.
- d. Koper is verplicht om bij het uitzetten van het bouwterrein de door de gemeente geplaatste stalen buizen duidelijk te markeren. De buizen moeten blijven staan totdat het kadaster het terrein heeft uitgemeten. Indien de gemeente het terrein voor de tweede keer vóór de kadastrale uitmeting moet uitzetten zullen de kosten hiervan aan koper in rekening worden gebracht.
- e. Het tijdens de bouw vrijkomende puin en afval dient zo spoedig mogelijk door en voor rekening van koper gescheiden te worden afgevoerd zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders; indien koper in gebreke blijft, dient hij op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders alsnog het puin en afval af te voeren; indien hieraan niet wordt voldaan zal de gemeente op kosten van koper het puin en afval verwijderen.
- f. Bij niet nakoming of overtreding van de in dit artikel onder a t/m c genoemde voorwaarden verbeurt, zulks in afwijking van het in artikel 17 bepaalde, koper aan de gemeente een niet voor matiging vatbare direct opeisbare boete van 50 euro voor iedere dag, dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

Artikel 20 Eerdere ingebruikneming

- a. De wederpartij kan schriftelijk verzoeken aan de gemeente om de onroerende zaak in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. De gevraagde toestemming wordt uitsluitend schriftelijk gegeven.
De gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- b. Bij eerdere ingebruikname dient naar keuze van de koper:
 - a. de gehele verschuldigde koopsom (en de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting) aan de gemeente te zijn voldaan, of:
 - b. tot aan de datum van betaling van de volledige koopsom een gebruiksvergoeding te worden betaald.
- c. De gebruiksvergoeding kan niet gezien worden als betaling van een voorschot op de koopsom en kan daarmee derhalve niet worden verrekend.
- d. Indien ingebruikneming vóór de ondertekening van de notariële akte plaats vindt komt het risico van de onroerende zaak geheel voor risico van de wederpartij.
Indien de verkoop om welke redenen dan ook niet doorgaat, dient de onroerende zaak aan de gemeente te worden teruggegeven in de staat waarin het verkeerde toen de wederpartij het in gebruik nam, zulks binnen een door de gemeente te bepalen termijn.
De wederpartij heeft in die situatie nimmer recht op vergoeding van schade onder welke naam en voor welk bedrag dan ook.
Indien bij eerdere ingebruikneming als hiervoor bedoeld de koop/verkoop wordt ontbonden dan dient de onroerende zaak aan de gemeente te worden teruggeleverd in de staat waarin het verkeerde bij ingebruikneming.
- f. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 21 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. De wederpartij is op eerste verzoek van de gemeente verplicht mee te werken aan het vestigen van een recht van opstal ten laste van (een gedeelte van) de onroerende zaak ten behoeve van de in de koop-/verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te leggen, hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij het vestigen van dit opstalrecht kan worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat (gedeelte van het) verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. Veroorzaakte schade wordt vergoed door de nalatige partij.

Artikel 22 Erfdienstbaarheden over en weer

- a. Ten behoeve en ten laste van de (het) bij de verkoop vermelde uit te geven onroerende zaak en gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van de (het) aan de gemeente in eigendom zijnde resterende perce(e)l(en) en gebouw(en) zullen worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd wordt.
- b. Lid a geldt in ieder geval voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 23 Overdracht aan rechten

Het is wederpartij verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de koop-/verkoopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 24 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 12, 13, 17, 18, 19, 21, 22 en 24 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen zulks op verbeurte van een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van 100.000 euro, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 17.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen wordt doorgegeven en zal worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 25 Kwalitatieve verplichting

De gemeente heeft de bevoegdheid om bepaalde verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen aan de wederpartij op te leggen.

De bij de koop/verkoop aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak c.q. het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 26 Kwaliteit bebouwing

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de toekomstige bebouwing moet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en het eventueel daarbij behorende beeldkwaliteitsplan.

Eventueel kan de gemeente met betrekking tot de beheersexploitatie van het bedrijventerrein in de koop-/verkoopovereenkomst voor de wederpartij de verplichting opnemen dat die exploitatie, met inachtneming eventueel ook van uitvoeringsbepalingen dient te geschieden via 'parkmanagement'.

Artikel 27 Bevoegdheid burgemeester en wethouders

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullende bepalingen en bedingen in de koop-/verkoopovereenkomst op te nemen dan wel van deze bepalingen af te wijken.
 - b. Met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders kan, onder nader vast te stellen voorwaarden, al dan niet op schriftelijk verzoek van de wederpartij van hetgeen bepaald is in deze algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken.
-