

A group of people holding hands in a field under a blue sky. A large white teardrop shape is overlaid on the right side of the image. The text 'Algemene voorwaarden optieneming en verkoop bouwterreinen' is written inside this shape.

Algemene voorwaarden
optieneming en verkoop
bouwterreinen

NEDERWEERT
NEDERWEERT-EIND
BUDSCHOP
OSPEL
OSPeldijk
LEVEROY



**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HET
IN OPTIE NEMEN EN VERKOPEN VAN
BOUWTERREINEN VOOR PARTICULIERE
WONINGEN**

Vastgesteld bij raadsbesluit van 9 oktober 2018

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HET IN OPTIE NEMEN EN VERKOPEN VAN BOUWTERREINEN VOOR PARTICULIERE WONINGEN.

AFDELING 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.1. Begripsomschrijvingen.

In onderstaande bepalingen wordt verstaan onder:

- a. Aflevering:
Feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein
- b. Bouwterrein:
Een nader omschreven onroerende zaak, bestemd voor het bouwen van een particuliere woning
- c. Deze voorwaarden:
De hierna opgenomen algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Nederweert, die gelden bij het door de gemeente in optie geven en/of verkopen van bouwterreinen waarbij zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
- d. Gemeente:
De gemeente Nederweert als privaatrechtelijke rechtspersoon danwel als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden
- e. Kavelpaspoort:
Een document met daarin opgenomen de belangrijkste gegevens van het bouwterrein; rooilijn, grenzen, bouwpeilhoogte en locatie riolaansluiting.
- f. Koopovereenkomst:
De op schrift gestelde overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwterrein te verkopen en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen;
- g. Koopsom:
De koopsom van het bouwterrein exclusief omzetbelasting;
- h. Notariële akte:
de voor overdracht vereiste akte van levering.
- i. Optie:
het voor een nader te bepalen termijn ten behoeve van een met name aangeduide persoon of ondernemer in bewaring houden van een bouwterrein.
- j. Overdracht:
juridische eigendomsovergang door inschrijving in de openbare registers.
- j. Woning:
Een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 1.2. Renteberekening.

De krachtens deze voorwaarden verschuldigde rente wordt berekend:

- a. over de verkoopprijs zoals die geldt op de datum van aanvang van de renteberekening.
- b. aan het percentage van de wettelijke rente zoals wordt bedoeld in artikel 6:120 van het Burgerlijk Wetboek. De rente wordt op jaarbasis berekend, waarbij een dag wordt gesteld op 1/365.

Artikel 1.3. Omzetbelasting.

- a. Ter zake van de overdracht van het bouwterrein wordt omzetbelasting berekend aangezien het bouwterrein op het moment van de overdracht als bouwrijp is aan te merken.
- b. Over de krachtens deze voorwaarden verschuldigde koopsomverhogende rente(n) en/of boete(n) wordt eveneens omzetbelasting berekend.

Artikel 1.4. Betalingswijze.

De ingevolge deze voorwaarden aan de gemeente verschuldigde betalingen dienen te worden voldaan door storting of overmaking op de rekening van de gemeente Nederweert met rekeningnummer NL08 BNGH 028.50.05.804.

AFDELING 2. IN OPTIE NEMEN BOUWTERREINEN.

Artikel 2.1. Verzoek.

- a. Een verzoek om optie op een bouwterrein moet schriftelijk worden ingediend op een door de gemeente verstrekt formulier. Een gegadigde niet zijnde een onderneming, kan slechts één bouwterrein in optie nemen.
- b. Een verzoek om optie op een bouwterrein wordt afgewezen indien de gegadigde in een periode van drie maanden voorafgaand aan het verzoek het bouwterrein al in optie heeft gehad en deze optie is komen te vervallen op grond van artikel 2.4 of 2.6 van deze voorwaarden
- c. Een verzoek om optie van een niet particuliere bouwer (aannemer) wordt alleen ingewilligd voor zover dit niet in strijd is met lokale, nationale en/of Europese aanbestedingsregels.
- d. In gevallen waarin de vraag van individuele eigenbouwers naar bouwterreinen groter is dan het beschikbare aanbod, beslissen burgemeester en wethouders over de wijze waarop optieverzoeken in behandeling worden genomen. Hierbij kan gedacht worden aan het werken met een wachtlijst of een loting. De organisatie hiervan kan aan derden worden uitbesteed.

Artikel 2.2. Beslissing.

- a. Binnen zes weken na de datum van ontvangst, beslissen burgemeester en wethouders op het verzoek tot het in optie nemen van een bouwterrein. De beslissing wordt aan de verzoeker schriftelijk medegedeeld.
- b. Bij de mededeling als bedoeld onder a worden tevens de algemene voorwaarden voor het in optie nemen en de verkoop van het bouwterrein medegedeeld.

Artikel 2.3. Optieduur.

Het in optie nemen geschiedt voor een door burgemeester en wethouders nader te bepalen termijn van maximaal zes maanden, ingaande op de dag van de verzending van de schriftelijke mededeling dat het verzoek is ingewilligd.

Artikel 2.4. Vervallen van de optie.

- a. De optie vervalt zonder dat de gemeente enige vergoeding van kosten of schaden verschuldigd is:
 1. bij het verstrijken van de gestelde optietermijn
 2. op de datum, waarop door burgemeester en wethouders besloten wordt aan belanghebbende het betreffende bouwterrein/de bouwterreinen te verkopen;
 3. op de datum, waarop burgemeester en wethouders van belanghebbende het schriftelijk bericht ontvangen, dat geen prijs meer wordt gesteld op voortzetting van de optie op het bouwterrein.
- b. Bij het vervallen van de optie als in lid a. onder 1. en 3. bedoeld, kan belanghebbende geen aanspraak meer doen gelden op het bouwterrein.

Artikel 2.5. Verlenging optietermijn.

Burgemeester en wethouders kunnen in naar hun oordeel zeer bijzondere gevallen de optietermijn verlengen. Het verzoek daartoe moet door belanghebbende schriftelijk, onder opgave van de reden waarom verlenging wordt verzocht, tenminste zes dagen vóór het verstrijken van de normale optietermijn bij hen worden ingediend.

Artikel 2.6. Duur verlenging optietermijn.

Verlenging van de optietermijn als in artikel 2.5. geschiedt voor een door burgemeester en wethouders nader te bepalen redelijke termijn. Zij vangt aan op de dag na het verstrijken van de eerdere optietermijn en vervalt:

- a. bij het verstrijken van de duur van de verlengde optie;
- b. op de datum, waarop door burgemeester en wethouders van belanghebbende een schriftelijk verzoek tot verkoop van het bouwterrein is ontvangen;
- c. op de datum, waarop door burgemeester en wethouders van belanghebbende het schriftelijke bericht wordt ontvangen, dat geen prijs meer wordt gesteld op voortzetting van de optie op het bouwterrein.

Artikel 2.7. Rente over verlengde optietermijn.

- a. Bij verlenging van de optietermijn zoals bedoeld in artikel 2.5 en artikel 2.6., is belanghebbende aan de gemeente een rente verschuldigd. De rente wordt berekend over de gehele termijn, die de verlenging heeft geduurd..
- b. De verschuldigde rente moet zijn voldaan binnen veertien dagen na verzending van de nota door de gemeente.

Artikel 2.8. Wijziging koopsom bouwterrein tijdens optietermijn.

- a. De gemeente behoudt zich het recht voor de koopsom van het bouwterrein tijdens de optietermijn of de verlengde optietermijn te wijzigen. Elke wijziging van de prijs van het in optie genomen bouwterrein wordt aan de belanghebbende medegedeeld.
- b. Tot uiterlijk veertien dagen na verzending van het bericht aan belanghebbende dat de prijs van het bouwterrein is gewijzigd, heeft deze het recht de optie op het bouwterrein door middel van een schriftelijke mededeling aan burgemeester en wethouders te doen beëindigen. In dat geval is er geen rente verschuldigd over de verlengde optietermijn.

Artikel 2.9. Vervallen renteverplichtingen.

In naar hun oordeel zeer bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders afzien van verhaal van rentevergoeding als onder 2.7. bedoeld.

Artikel 2.10. Bijzondere voorwaarden.

De optieneming geschiedt voorts onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen, die burgemeester en wethouders voor een bepaald geval nodig of wenselijk oordelen.

Indien de optie plaatsvindt onder nadere voorwaarden of bepalingen, zullen deze vóórafgaand aan de beslissing als in artikel 2.2. bedoeld ter kennis van belanghebbende worden gebracht.

AFDELING 3. VERKOOP BOUWTERREINEN.

Artikel 3.1. Verkoopverzoek.

Een verzoek om verkoop van een bouwterrein moet schriftelijk worden ingediend op een door de gemeente verstrekt formulier.

Artikel 3.2. Beslissing.

- a. Binnen acht weken na de datum van ontvangst, beslissen burgemeester en wethouders op het verzoek tot verkoop van een bouwterrein.
De beslissing wordt aan de verzoeker schriftelijk medegedeeld.
- b. Bij inwilliging van het verzoek wordt een koopovereenkomst met bijbehorende tekening van het bouwterrein opgemaakt, die binnen één maand na aanbieding door de gemeente en de koper ondertekend dient te worden.
In de koopovereenkomst vindt expliciete vermelding plaats van de algemene en bijzondere voorwaarden, waaronder de verkoop is geschied.

Artikel 3.3. Afwijzing verkoopverzoek.

Een verzoek tot verkoop van een bouwterrein wordt in ieder geval afgewezen indien:

- a. de wegens verlenging van de optietermijn in rekening gebrachte rente niet is voldaan;
- b. het een verzoek betreft tot verkoop van een bouwterrein, waarop de helft van een dubbele woning gebouwd moet worden, en niet tegelijkertijd het bouwterrein, waarop de andere helft van de dubbele woning gebouwd moet worden, verkocht kan worden.

Artikel 3.4. Betaling koopsom.

- a. De koopsom moet worden betaald binnen drie maanden na verzending aan de koper van de in artikel 3.2. bedoelde schriftelijke mededeling inzake het genomen verkoopbesluit. De laatste dag van deze termijn is de vervalddag. De koopsom moet uiterlijk zijn betaald op de dag waarop de notariële akte van eigendomsoverdracht zal passeren.
- b. In geval de koopsom wordt betaald na de hiervoor genoemde vervalddag, is de koper gehouden om vanaf de vervalddag rente te voldoen tot en met de dag waarop de koopsom door de gemeente is ontvangen

Artikel 3.5. Bouwplicht.

- a. De koper is verplicht op het aan hem verkochte bouwterrein een woonhuis te bouwen.
- b. Binnen zes maanden, na verzending aan de koper van de in artikel 3.2. bedoelde schriftelijke mededeling inzake het genomen verkoopbesluit, dient de koper de voor de te bouwen woning vereiste omgevingsvergunning aan te vragen, terwijl binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met de bouw een aanvang moet zijn gemaakt.
- c. Binnen zevenentwintig maanden, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moet de bouw van de woning geheel voltooid zijn, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare en invorderbare boete ten bedrage van 10% over de koopsom van het bouwterrein voor elke maand, waarmede deze termijn wordt overschreden. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.
- d. In naar hun oordeel zeer bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders van het bepaalde in dit artikel afwijken.

Artikel 3.6 Annulering koopovereenkomst.

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de koopovereenkomst annuleren:
 1. op verzoek van de koper;
 2. in geval de als gevolg van de wilsovereenstemming in artikel 3.2. gevorderde koopovereenkomst niet binnen één maand na toezending door de koper is ondertekend en geretourneerd aan de gemeente;
 3. bij overschrijding door de koper van de in artikel 3.5., lid b, gestelde termijnen.
- b. Bij annulering van de koopovereenkomst als in lid a. genoemd, is de koper, ongeacht of hij de koopsom reeds heeft betaald, een direct opeisbare en invorderbare boete verschuldigd aan de gemeente van 10 procent over de koopsom van het bouwterrein. De koper is deze boete niet verschuldigd indien de reden voor de annulering aantoonbaar is gelegen in het niet kunnen verkrijgen van een geldlening voor de noodzakelijke financiering van de aankoop van het bouwterrein en de daarop te bouwen woning.
- c. reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boete onder b bedoeld, te boven gaan.
- d. In naar hun oordeel zeer bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders afzien van invordering van de boete zoals onder b bedoeld.

Artikel 3.7. Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst als in lid a. bedoeld is de koper, ongeacht of hij de koopsom reeds heeft betaald, een direct opeisbare en invorderbare boete verschuldigd aan de gemeente van 10 procent over de koopsom.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boete onder b bedoeld, te boven gaan.
- d. In naar hun oordeel zeer bijzondere omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders afzien van invordering van de boete zoals onder b bedoeld.

Artikel 3.8. Notariële akte.

- a. De notariële akte wordt - bijzondere omstandigheden daargelaten - ondertekend binnen drie maanden na verzending van de schriftelijke mededeling zoals bedoeld in artikel 3.2a.
- b. Indien de koper een niet individuele eigenbouwer is, wordt de notariële akte van eigendoms-overdracht opgemaakt binnen één maand nadat met de bouw van de woning(en) op het bouwterrein een aanvang is gemaakt, tenzij in het kader van een aanbestedingsprocedure andere afspraken worden gemaakt.
- c. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan (of tijdig) wil aanwijzen, wijzen burgemeester en wethouders een notaris aan.
- d. Indien een der partijen weigert aan de ondertekening van de in het vorige lid bedoelde akte mede te werken, is hij aan de wederpartij in de koopovereenkomst een direct opeisbare en invorderbare boete verschuldigd aan de gemeente van 10 procent over de koopsom. Van weigering is sprake zodra zal zijn geconstateerd dat een der partijen niet is verschenen en/of de akte en/of machtiging niet of niet tijdig heeft ondertekend na daartoe schriftelijk door de notaris opgeroepen of uitgenodigd te zijn. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet van zijn verplichtingen ingevolge de koopovereenkomst.

Artikel 3.9. Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop van het bouwterrein en de overdracht en de aflevering daarvan, waaronder begrepen zijn de kosten van de notariële akte en kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke met betrekking tot het bouwterrein worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 3.10. Overdracht.

Het bouwterrein wordt vrij van huur of pacht, hypotheken en beslagen overgedragen. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3.11. Aflevering.

- a. Het bouwterrein wordt geleverd in de feitelijke staat, waarin het zich bij het sluiten van de in artikel 3.2. bedoelde koopovereenkomst bevindt
- b. Uiterlijk bij de aflevering van het bouwterrein zullen de grenzen door de gemeente éénmalig in het terrein worden aangeduid en aan de koper worden aangewezen. De koper is vanaf de aanwijs verantwoordelijk voor het in standhouden van deze grenspunten.
- c. De koper ontvangt van verkoper een kavelpaspoort. De koper verplicht zich om de grenzen, de rooilijn en het bouwpeil die door de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft, aan hem worden aangewezen en welke vastliggen in het kavelpaspoort, te respecteren en op te volgen

Artikel 3.12. Over- en ondermaat.

Indien bij verwerking door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers blijkt, dat de werkelijke oppervlakte van het bouwterrein afwijkt van de oppervlakte, vermeld in de akte van eigendomsoverdracht, vindt verrekening van de koopsom plaats op basis van verkoopprijs per vierkante meter. Verschil in oppervlakte na inmeting door de Dienst van het Kadaster is nimmer aanleiding voor ontbinding van de koopovereenkomst en/of schadevergoeding.

Artikel 3.13. Milieukundig onderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het gebied, waarin het bouwterrein is gelegen, is een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven. Uit dit rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er naar huidige maatstaven voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond aanwezig zijn die het bouwterrein ongeschikt maken voor het gebruik zoals dat door partijen is beoogd en zoals dat is vastgelegd in het (ontwerp)bestemmingsplan.
- b. De koper heeft recht op inzage van het rapport. Het rapport maakt als bijlage deel uit van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- c. Het is de koper bekend dat:
 1. bij de eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt, het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit worden voldaan. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan deze moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend bodemonderzoek, zijn voor rekening van de koper;
 2. als gevolg van de diffuse zware metalen verontreiniging van de bodem in Midden- en Noord-Limburg in het ondiepe grondwater, het algemene advies geldt om geen grondwater op te

pompen en te gebruiken voor beregening van gewassen en tuinen, voor drinkwater of voor veedrenking. De koper van het bouwterrein is zelf verantwoordelijk voor een onderzoek naar de geschiktheid van het grondwater indien hij dat grondwater op enigerlei wijze gaat benutten.

Artikel 3.14. Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. De koper heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze aanwezig waren op het moment dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het bouwterrein aanvaardt (met name ook indien door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voorzover daar wettelijke of contractuele gronden voor zijn.
- d. Indien de koper een ondernemer c.q. een andere niet-particulier is, dient in lid a. van dit artikel tussen de woorden "De koper heeft" en "het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden" opgenomen te worden: "tot uiterlijk aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken bouwterrein doch in geen geval langer dan 1 jaar na de dagtekening van de koopovereenkomst".
- e. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- f. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- g. Van dit artikel kan bij overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 3.15 Riolering en infiltratie hemelwater.

1. De koper dient bij de bouw van de woning voorzieningen te treffen voor het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater conform het gemeentelijke water- en rioleringsbeleid. De voorschriften voor aansluiting op de riolering kunnen bij de gemeente worden opgevraagd. Koper verklaard bekend te zijn met deze voorschriften.
2. De koper dient bij de aanvraag omgevingsvergunning tevens een aanvraag in te dienen voor de aansluiting op het gemeentelijke riool. De koper dient daarbij door middel van tekeningen en/of bestekken aan te geven hoe het riolsysteem van zijn woning er uit gaat zien en hoe dat wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.
3. Indien zink, koper of andere uitlogende materialen worden toegepast bij de bouw van de woning, dient de koper te voldoen aan het in lid 1 genoemde voorschriften.
4. Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden (gehouden) te worden. De controleputjes voor zowel vuil- als hemelwater dienen toegankelijk te blijven op maaiveldniveau.
5. De gemeente legt de uitleggers van de riolering tot aan de perceelsgrens van het bouwterrein. De koper dient op zijn kosten zorg te dragen voor de aansluitingen van afvoer van afvalwater op het vuilwaterriool (kleur bruin), respectievelijk voor de afvoer van hemelwater op het infiltratieriool (kleur groen/grijs) of, indien de gemeente dit voorschrijft, op de eigen infiltratievoorziening. Een eigen infiltratievoorziening dient te voldoen aan de door de gemeente voorgeschreven bergingscapaciteit.

Artikel 3.16. Parkeren.

Koper is verplicht op op de bouwkvavel gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing voor zijn rekening tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden conform de geldende parkeernorm in het geldende bestemmingsplan.

Artikel 3.17 inrit.

1. De aanleg van een gemeentelijk inrit geschiedt onder de volgende voorwaarden:
 - a. De aanleg van een inrit op eigendom van de gemeente van en naar het verkochte bouwterrein is inbegrepen in de koopsom van de bouwterrein.
 - b. De gemeente legt een inrit aan met een standaardbreedte van 4 meter. Een bredere inrit (tot maximaal 5.40 meter), een gezamenlijke inrit met de burens (max 6 meter) of een tweede inrit (alleen bij hoekkvavels) is mogelijk. Hiervoor gelden de algemene regels die zijn verbonden aan een inrit- of inritvergunning. Deze zijn op te vragen bij de gemeente.
 - c. De meerkosten van een afwijkende inrit zijn niet inbegrepen in de koopsom van de bouwkvavel en komen voor rekening van de koper of aanvrager.
 - d. De gemeente bepaalt het moment waarop de inrit wordt aangelegd. Dit gebeurt pas na oplevering van de woning op het bouwterrein en nadat de openbare weg woonrijp is gemaakt. Dit zal bij voorkeur gebeuren nadat er meerdere woningen in een cluster zijn opgeleverd. De gemeente adviseert de koper om de verharding (oprit) op eigen terrein pas aan te leggen nadat de inrit of trottoir op gemeentegrond is aangelegd.
2. Indien de koper op zijn eigen bouwterrein een verharding (oprit) aanlegt vóórdát de gemeente de inrit of trottoir heeft aangelegd op gemeente-eigendom, gelden de volgende voorschriften en advies:
 - a. de koper is zelf verantwoordelijk voor een goede aansluiting van de verharding (oprit) op de toekomstige gemeentelijke inrit of trottoir. De koper dient vooraf contact op te nemen met de opzichter van de gemeente en te informeren naar alle voor hem belangrijke gegevens zoals de juiste peilhoogte van de inrit of trottoir.
 - b. Indien de gemeente bij de aanleg van de inrit of trottoir extra kosten moet maken voor een goede aansluiting van de verharding op het bouwterrein, komen deze kosten voor rekening van de koper.
 - c. Gelet op het bepaalde onder a en b, adviseert de gemeente om bij de aanleg van de verharding (oprit) op eigen terrein een strook van 0,5 meter uit de grens met de gemeentelijke eigendom onverhard te laten. Het heeft de voorkeur om deze strook pas te verharden nadat de gemeente de inrit of trottoir heeft aangelegd. Dit stelt de koper in staat om een optimale aansluiting te realiseren van de eigen verharding op de gemeentelijke inrit of trottoir. Het voorkomt dat de gemeente bij de aanleg van de inrit of trottoir aanpassingen moet doen aan de oprit van de koper die tot extra kosten kunnen leiden.
 - d. Indien de verharding of oprit op het eigen bouwterrein uitkomt op een groenstrook van de gemeente, mag de koper de inrit over de groenstrook doorstraten tot aan de rijbaan. De koper dient dit vooraf schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken.

Artikel 3.18 Nutsvoorzieningen.

Het is de koper bekend dat op grond van gewijzigde wet- en regelgeving nieuwe woningen waarvoor na 1 juli 2018 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, geen aansluiting meer kunnen verkrijgen op het gasnet.

De koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen waaronder water, elektriciteit, telefoon en internet.

Artikel 3.19. Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een gedeelte van het bouwterrein, daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid, en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven

begunstigde, kan een opstalrecht worden gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het bouwterrein geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden geen toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.20. Gedoogplicht.

- a. De koper moet gedogen, dat palen, draden, kabels, isolatoren, aanduidingsbordjes en (pijp-)leidingen voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het bouwterrein en de daarop gebouwde opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten.
- b. Eventuele schade als gevolg van de in het eerste lid omschreven gedoogplicht zal in overleg met de koper worden geregeld en bij verschil van mening hierover zal een taxatie plaatsvinden door een gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
- c. Omtrent plaats en wijze van het door koper te gedogen werk zal met hem tevoren overleg worden gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
- d. De in dit artikel omschreven kwalitatieve verbintenis blijft op het registergoed rusten en zal bij de eigendomsoverdracht van rechtswege overgaan op de verkrijger onder bijzondere titel. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3.21. Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij verkoop van c.q. verlening van een zakelijk recht op het bouwterrein en/of de daarop te bouwen of gebouwde woning c.a. het bepaalde in artikel 3.5., voor zover nog van toepassing, 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 zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 50 procent over de koopsom van het bouwterrein ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid a. bedoelde artikel als de in lid a. en in dit lid b. opgenomen verplichtingen doorgeeft en oplegt aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22. Hoofdelijkheid.

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde bouwterrein meerdere natuurlijke of rechtspersonen als koper zijn genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het verkoopbesluit voortvloeien.

Artikel 3.23. A.B.C.-bepaling.

Indien verkoop van een bouwterrein als bedoeld in artikel 3.2. van deze voorwaarden is geschied aan een niet-individuele eigenbouwer, staat de gemeente toe, dat deze zijn rechten op overdracht van dat bouwterrein overdraagt op de koper van de door hem op het bouwterrein te bouwen of gebouwde woning, mits

- a de niet-individuele eigenbouwer zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de koper heeft verplicht;
- b. de aan de niet-individuele eigenbouwer bij de verkoop van het bouwterrein opgelegde algemene en bijzondere voorwaarden integraal worden opgenomen in de door hem en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en).

Artikel 3.24. Afbouwgarantie.

Indien verkoop van een bouwterrein als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorwaarden is geschied aan een niet-individuele eigenbouwer, is deze verplicht de op het bouwterrein te bouwen woning te (doen) verkopen c.q. te (doen) leveren met garantie en waarborgcertificaat van een door burgemeester en wethouders vooraf goed te keuren erkend waarborg- en garantie-instituut.

Artikel 3.25. Bijzondere voorwaarden.

- a. De verkoop geschiedt onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen, die burgemeester en wethouders in bepaalde omstandigheden nodig of wenselijk vinden. Hiervan is in elk geval sprake indien verkoop van het bouwterrein plaatsvindt met toepassing van een korting of subsidie op de reguliere bouwgrondprijs ten gunste van een specifieke doelgroep. In dat geval zal de bijzondere voorwaarde kunnen bestaan in de vorm van z.g. anti-speculatiebeding en/of een afroomregeling.
- b. Indien de verkoop plaatsvindt onder nadere bijzondere voorwaarden, zullen deze uitdrukkelijk in de koopovereenkomst worden vermeld.



Raadhuisplein 1
Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

T 0495 677 111
T 0495 633 245

www.nederweert.nl