



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 20 september 1994**

**gewijzigd bij raadsbesluiten van:**

- **5 maart 2002**
- **28 november 2006**
- **25 november 2008**
- **20 december 2011**
- **3 september 2013**

# **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. 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.
- b. optie:  
het voor een nader te bepalen termijn ten behoeve van een met name aangeduide persoon of ondernemer in bewaring houden van een bouwterrein.
- c. koopovereenkomst:  
de op schrift gestelde overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwterrein te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen;
- d. koopsom:  
de koopsom van het bouwterrein exclusief omzetbelasting;
- e. bouwterrein:  
een nader omschreven onroerende zaak, bestemd voor het bouwen van een particuliere woning.
- f. notariële akte:  
de voor overdracht vereiste akte van levering.
- g. overdracht:  
juridische eigendomsovergang door inschrijving in de openbare registers.
- h. aflevering:  
feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein.
- i. burgemeester en wethouders:  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert.

### **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. Verrekening met waarborgsom.**

De ingevolge deze voorwaarden aan de gemeente verschuldigde bedragen zullen zoveel mogelijk worden verrekend met een betaalde waarborgsom.

**Artikel 1.5.            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 ondernemer, 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.

### **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 medege deeld.  
Bij het bericht van inwilliging van het verzoek worden tevens de 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 negen 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:
  2. bij het verstrijken van de gestelde optietermijn;
  3. op de datum, waarop door burgemeester en wethouders besloten wordt aan belanghebbende het betreffende bouwterrein/de bouwterreinen te verkopen;
  4. 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 2. en 4. 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 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            Waarborgsom**

Bij inwilliging van het verzoek als bedoeld in 2.5 is de belanghebbende aan de gemeente een waarborgsom verschuldigd. Deze bedraagt  $\frac{1}{4}$  deel van de wettelijke rente op jaarbasis zoals bedoeld in artikel 1.2. onder b, over de koopsom van het bouwterrein. Het bedrag van de waarborgsom moet uiterlijk binnen veertien dagen na verzending van de mededeling van de inwilliging van het verzoek zijn voldaan.

#### **Artikel 2.8.            Rente over verlengde optietermijn.**

- a. Bij verlenging van de optietermijn als in artikel 2.5. juncto artikel 2.6. bedoeld, 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 2.9.            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. 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.

#### **Artikel 2.10.          Vervallen renteverplichtingen.**

In naar hun oordeel zeer bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders afzien van verhaal van rentevergoeding als onder 2.8. bedoeld.

#### **Artikel 2.11.          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 voor accordering ter kennis van belanghebbende worden gebracht.

### **AFDELING 3. VERKOOP BOUWTERREINEN.**

#### **Artikel 3.1. Verkoopverzoek.**

- a. Een verzoek om verkoop van een bouwterrein moet schriftelijk worden ingediend op een door de gemeente verstrekt formulier.
- b. Tegelijk met het verkoopverzoek moet een waarborgsom van ¼ deel van de wettelijke rente op jaarbasis zoals bedoeld in artikel 1.2. onder b, over de koopsom van het bouwterrein worden betaald. Deze is niet verschuldigd als bij de verlengde optieneming op het betreffende bouwterrein reeds een waarborgsom is betaald.

#### **Artikel 3.2. Beslissing.**

- a. Binnen (zo mogelijk) zes 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 waarborgsom of de eventueel wegens verlenging van de optietermijn in rekening gebrachte rente niet is voldaan;
- b. het betreft een verzoek 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.

Bij afwijzing van een verkoopverzoek als onder b. bedoeld, wordt de waarborgsom aan belanghebbende terugbetaald.

#### **Artikel 3.4. Betaling koopsom.**

- a. De koopsom moet worden betaald binnen één maand na verzending aan de koper van de in artikel 3.2. bedoelde schriftelijke mededeling inzake het genomen verkoopbesluit (vervaldag) doch uiterlijk op de dag waarop de notariële akte van eigendomsoverdracht zal passeren.
- b. In geval de koopsom wordt betaald na de hiervoor genoemde vervaldag, is de koper gehouden om vanaf de hiervoor genoemde vervaldag 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 twee 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, zulks op verbeurte van mogelijke intrekking van de omgevingsvergunning.
- c. Binnen zevenentwintig maanden, nadat de omgevingsvergunning is verleend, 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 2 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.
- 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. Voor de datum van de aflevering van het bouwterrein zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijs van het kadaster te verzorgen.
- b. Het bouwterrein wordt geleverd in de feitelijke staat, waarin het zich bij het sluiten van de in artikel 3.2. bedoelde koopovereenkomst bevindt.
- c. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het bouwterrein.

### **Artikel 3.12. Over- en ondermaat.**

Indien bij opmeting 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 de gemiddelde 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.  
De koper heeft recht op inzage van het rapport.

- b. Het is de koper bekend dat:
1. bij de eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt, het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit worden voldaan. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond 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 aange merkt 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. 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 zulk een 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 3.16. 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 3.17. 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 3.18. Bijzondere voorwaarden.**

De verkoop geschiedt voorts onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen, die burgemeester en wethouders voor een bepaald geval nodig of wenselijk zullen oordelen. *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 ter voorkoming van ongewenste prijsopdrijving.*

Indien de verkoop plaatsvindt onder nadere bijzondere voorwaarden, zullen deze uitdrukkelijk in de koopovereenkomst worden vermeld.

**Artikel 3.19. 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 3.20. 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 3.21. Stiwoga-garantie.**

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 met waarborgcertificaat conform de desbetreffende Garantie- en waarborgregeling(en) van de NV Waarborgmaatschappij Stiwoga (Stiwoga) te Gouda, behoudens gevallen die ingevolge de Stiwoga-regelingen buiten het toepassingsgebied van die regelingen vallen



Raadhuisplein 1  
Nederweert  
Postbus 2728  
6030 AA Nederweert

T 0495 677 111  
T 0495 633 245

[www.nederweert.nl](http://www.nederweert.nl)