

**Algemene  
Verkoopvoorwaarden**

**gemeente  
Aa en Hunze**



## INHOUDSOPGAVE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INLEIDING</b>   | <b>5</b>  |
| <b>DEFINITIES/BEGRIPSBEPALINGEN</b>  | <b>6</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN</b>   | <b>7</b>  |
| Artikel 1.1 Geldigheid   | 7         |
| Artikel 1.2 Definities   | 7         |
| Artikel 1.3 Tekening   | 7         |
| Artikel 1.4 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht wederpartij                          | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN, TENZIJ<br/>UITDRUKKELIJK UITGEZONDERD</b> | <b>8</b>  |
| Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk                                     | 8         |
| Artikel 2.2 Staat van aflevering   | 8         |
| Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding  | 8         |
| Artikel 2.4 Lasten en belastingen  | 8         |
| Artikel 2.5 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen                                     | 8         |
| Artikel 2.6 Over- en ondermaat   | 9         |
| Artikel 2.7 Milieukundig onderzoek - verklaring  | 9         |
| Artikel 2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging  | 9         |
| Artikel 2.9 Faillissement en beslag  | 9         |
| Artikel 2.10 Hoofdelijkheid  | 10        |
| Artikel 2.11 Betaling koopsom  | 10        |
| Artikel 2.12 Gedogen van voorwerpen  | 10        |
| Artikel 2.13 Boetebepaling   | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN<br/>WORDEN VERKLAARD</b>       | <b>12</b> |
| Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk                                     | 12        |
| <b>BEBOUWING</b>   | <b>12</b> |
| Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten   | 12        |
| Artikel 3.3 Verbod doorverkoop onbebouwde grond  | 12        |
| <b>WONINGEN</b>  | <b>13</b> |
| Artikel 3.4 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop                                  | 13        |
| Artikel 3.5 A.B.C.-bepaling  | 13        |
| <b>ALGEMEEN</b>  | <b>15</b> |
| Artikel 3.6 Betaling waarborgsom   | 15        |
| Artikel 3.7 Opstalrecht voor kabels en leidingen   | 15        |
| Artikel 3.8 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen                                   | 15        |
| Artikel 3.9 Overdracht van rechten   | 15        |
| Artikel 3.10 Bouwverbod (vervallen)  | 15        |

|   |           |
|---|-----------|
| Artikel 3.11 Ontbindingsmogelijkheid _____            | 16        |
| Artikel 3.12 Voorwaarde van financiering _____        | 16        |
| Artikel 3.13 Kettingbeding _____                      | 16        |
| Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting _____          | 16        |
| Artikel 3.15 Gedogen bomen gemeentelijke grond _____  | 16        |
| Artikel 3.16 Recht van eerste koop _____              | 17        |
| Artikel 3.17 Bedrijfswoning _____                     | 17        |
| <b>BIJLAGE 1: SCHONE GROND? BODEMONDERZOEK? _____</b> | <b>18</b> |

## INLEIDING

In deze brochure staan de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze vermeld. Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een perceel grond, overhoek of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om hiervan vooraf kennis te nemen en na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn naast de hoofdstukken 1 en 2 meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor u gelden.

De koopovereenkomst kan verschillende vormen aannemen. Zo kan het de vorm hebben van een raadsbesluit met een door u getekend aankoopverzoek, of een overeenkomst getekend door u en door of namens burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze, waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In het raadsbesluit of de overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden. Op bladzijde 2 van de algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek worden gebruikt. Heeft u over deze algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u, telefonisch contact opnemen met de afdeling VROM.

## DEFINITIES/BEGRIPSBEPALINGEN

|   |   |
|---|---|
| <i>De gemeente:</i>                             | de gemeente Aa en Hunze;  |
| <i>De raad:</i>                                 | de raad van de gemeente Aa en Hunze;  |
| <i>Burgemeester en wethouders:</i>              | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze  |
| <i>Wederpartij:</i>                             | koper;  |
| <i>Uitgifte:</i>                                | aanbod tot koop van één of meer gemeentelijke registergoederen;   |
| <i>Registergoed/grond/zakelijk genotsrecht:</i> | de over te dragen (te leveren) grond en/of opstallen, die het object vormen van de koopovereenkomst;  |
| <i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>             | de voorwaarden die gelden bij gemeentelijke overeenkomsten;   |
| <i>Verkoop:</i>                                 | de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een registergoed te leveren en de wederpartij zich verplicht om daarvoor een prijs te betalen;  |
| <i>Koopovereenkomst:</i>                        | de schriftelijke overeenkomst tot verkoop en levering waarop de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing kunnen worden verklaard;   |
| <i>Ingebruikneming:</i>                         | het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over het registergoed beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming; |
| <i>Aflevering:</i>                              | het feitelijk ter beschikking stellen van het registergoed;   |
| <i>Notariële akte:</i>                          | de voor de overdracht vereiste akte van levering.   |
| <i>Levering:</i>                                | inschrijving van de akte van levering in de openbare registers;   |

## **HOOFDSTUK 1      BEPALINGEN ALGEMEEN**

### **Artikel 1.1 Geldigheid**

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbreeklijk geheel. In aanvulling op de algemene voorwaarden kunnen bijzondere voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- b. Alleen de hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

### **Artikel 1.2 Definities**

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen: de gemeente, de raad, burgemeester en wethouders, wederpartij, uitgifte, grond/zakelijk genotsrecht/registergoed, algemene verkoopvoorwaarden, verkoop, koopovereenkomst, ingebruikneming, levering en notariële akte.

### **Artikel 1.3 Tekening**

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijk registergoed maakt een schetsmatige tekening deel uit, waarop de over te dragen registergoederen staan aangegeven. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Artikel 1.4 Informatieplicht verkoper, onderzoekspllicht wederpartij**

Afgezien van het bepaalde in deze voorwaarden, staat verkoper er voor in aan wederpartij met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van wederpartij behoort te worden gebracht. Daartoe behoort in ieder geval niet een sonderingsonderzoek waaruit blijkt of voor de bebouwing al dan niet geheid dient te worden. Wederpartij aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

## **HOOFDSTUK 2      BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN, TENZIJ UITDRUKKELIJK UITGEZONDERD**

### **Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen 2.2 tot en met 2.13 gelden bij overeenkomst tot verkoop van gemeentelijke registergoederen.

### **Artikel 2.2 Staat van aflevering**

- a. Het registergoed wordt geleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van levering, vastgelegd in de notariële akte.
- b. Het registergoed wordt vrij van hypotheken en van beslagen geleverd. Alle eventueel aan het goed verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten, tenzij anders wordt overeengekomen.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen of het zakelijk genotsrecht te vestigen.

### **Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding**

- a. De leveringsakte wordt ondertekend binnen twee maanden na het totstandkomen van de koopovereenkomst. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 2.11 van toepassing, waarbij de gemeente het recht heeft de overeenkomst bij aanschrijving te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.
- b. De wederpartij kan het registergoed in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele omzetbelasting, overdrachtsbelasting en rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. In afwijking van het onder b bepaalde kan de koper met goedvinden van burgemeester en wethouders het registergoed in gebruik nemen voor het tijdstip bedoeld onder a. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij voorwaarden stellen.

### **Artikel 2.4 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 meting, zijn vanaf datum van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke worden geheven in verband met op het registergoed gestichte of te stichten gebouwen, komen voor rekening van de wederpartij, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

### **Artikel 2.5 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

- a. In principe voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het registergoed zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.
- b. De wederpartij 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 registergoed.
- c. Gedurende een jaar na levering is de wederpartij verplicht de door of namens de gemeente aangebrachte afpaling in stand te houden, waarbij de kosten, verbonden aan of voortvloeiende uit het aanbrengen van eventuele herstellingen daarvan, geheel ten laste van de wederpartij komen.



## **Artikel 2.6 Over- en ondermaat**

Verschil tussen de werkelijke grootte van het registergoed, zoals die blijkt na kadastrale meting en zoals die door de gemeente schetsmatig is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij anders is overeengekomen.

## **Artikel 2.7 Milieukundig onderzoek - verklaring**

- a. Wanneer het registergoed bestemd is voor bebouwing, is/wordt er recent een verkennend bodemonderzoek verricht naar de aanwezigheid in de te verkopen zaak voor het milieu of de volksgezondheid naar de huidige regelgeving gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen.
- b. De resultaten van dit verkennend onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van het registergoed wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het registergoed stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven en regelgeving schadelijk zijn en daarom aan het gebruik van het registergoed voor het beoogde doel, bouwen, in de weg staan, mits bij het bouwen gewerkt wordt met een gesloten grondboekhouding. (zie bijlage: "Schone grond? Bodemonderzoek")
- c. De gemeente verklaart, dat er gezien het voorafgaande gebruik van de bodem voor zover dat aan de gemeente bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke verontreinigende stoffen zich in de bodem van het registergoed zouden bevinden.
- d. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

## **Artikel 2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging**

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte mocht blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het registergoed aanvaardt, heeft de wederpartij onverminderd het bepaalde in artikel 236 lid a en 237 lid f, Boek 6 BW eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder verontreinigende stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Van dit artikel kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

## **Artikel 2.9 Faillissement en beslag**

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, een schuldsaneringsregeling is ingesteld of surséance 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, zal de gemeente de overeenkomst als ontbonden beschouwen, tenzij anders overeengekomen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan, zonder bijbetaling van rente of kosten.

## **Artikel 2.10 Hoofdelijkheid**

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan een natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien. De levering kan plaatsvinden aan één of meer van de in de koopovereenkomst genoemde personen. De gemeente gaat er op voorhand mee akkoord dat de levering ook mede kan plaatsvinden aan echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of kinderen zolang tenminste één van de in de koopovereenkomst genoemde personen (mede)verkrijger is, zonder dat de koopovereenkomst daartoe voorafgaand wordt aangepast en mits van de instemming van die personen voldoende uit de akte van levering blijkt.

## **Artikel 2.11 Betaling koopsom**

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en rente te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de onder lid a gestelde termijn is ontvangen, is de wederpartij in verzuim. In dat geval zal over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn, waarbij de gemeente eenzijdig het recht heeft de overeenkomst bij aanschrijving te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.

## **Artikel 2.12 Gedogen van voorwerpen**

- a. De wederpartij en zijn rechtsopvolgers van het registergoed moeten voor het gedeelte van het registergoed, dat binnen een afstand van in principe twee meter van de openbare weg is gelegen, gedogen dat leidingen, kabels, afsluiters, brandkranen, aanduidingbordjes en andere werken voor openbare doeleinden op, in, of boven het registergoed worden aangebracht, onderhouden, vervangen of verwijderd, door of namens verkoper, dan wel door het college van burgemeester en wethouders aangewezen en/of nog aan te wijzen bedrijven. De wederpartij zal zich ter plaatse van het hiervoor bedoelde gedeelte van het registergoed onthouden van het aanbrengen van opstallen, zoals gebouwen, werken waaronder mede begrepen het aanbrengen van gesloten verhardingen en wijzigen van het bodemniveau, diepwortelende bomen en beplantingen, het opslaan van goederen, het plegen van ontgravingen en het in de grond drijven van voorwerpen.
- b. Verkoper voor zich en voor de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen en/of nog aan te wijzen bedrijven als bedoeld onder a. van dit artikel, kiest ter uitvoering van het bepaalde in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek woonplaats in de gemeente.

## **Artikel 2.13 Boetebepaling**

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, met een minimum van € 5.000,-, onverminderd het recht tot volledige vordering van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

## **HOOFDSTUK 3      BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD**

### **Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

Elk van de artikelen 3.1 tot en met 3.17 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

### **BEBOUWING**

### **Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten**

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in het bestemmingsplan voorgeschreven woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzonder of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. De wederpartij zal binnen drie maanden na de notariële akte een complete aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente indienen.
- b. Binnen 6 maanden na de datum van het passeren van de notariële akte dient met de bouw – waaronder niet is begrepen het grondwerk – te worden aangevangen.
- c. Indien na verloop van de in artikel 3.2b genoemde termijn, c.q. op het aanvangstijdstip als bedoeld in art. 3.4a, niet met de bouw is aangevangen, is de koper (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, vrij van hypotheken en beslagen. Op deze koopsom zal bij wijze van boete door de gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden, behoudens ongerechtvaardigde verrijking in de zin der wet. De kosten van en/of in verband met de terugverkoop en wederoverdracht van de gekochte grond komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verder verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- d. In afwijking van de in lid b bedoelde aanvangstijdstip mag de wederpartij het aanvangstijdstip uitsluitend overschrijden indien de bouwvergunning – door omstandigheden die de koper niet kunnen worden aangerekend – nog niet is verleend.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen van het in aanvang nemen van de bouw.

### **Artikel 3.3 Verbod doorverkoop onbebouwde grond**

- a. Zolang niet aan de voormelde bouwverplichting is voldaan, is het wederpartij, niet toegestaan, de grond zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met zakelijke en/of beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

### Artikel 3.4 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De wederpartij is verplicht de op het registergoed, binnen 24 maanden, nadat met de bouw is aangevangen een woning voor bewoning gereed te hebben.
- b. De wederpartij is verplicht de op de verkochte grond te bouwen woning onmiddellijk aansluitend aan het tijdstip waarop de woning voor bewoning gereed is metterdaad zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen gedurende een aansluitende termijn van 5 jaar.
- c. Het is wederpartij gedurende de onder b genoemde periode van 5 jaar verboden de grond inclusief de daarop gestichte opstallen, respectievelijk het appartementsrecht te vervreemden (vestiging van zakelijke genotsrechten, verhuur of ingebruikgeving anderszins, onder welke titel dan ook, daarmee gelijkgesteld).
- d. Bij niet-nakoming van deze verplichting en overtreding van het verbod tot doorverkoop aan derden, verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twintig procent van de koopsom, met een minimum van € 50.000,00 op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- e. Het bepaalde in art. 3.4a en 3.4d is niet van toepassing in geval van:
  1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  2. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW;
  3. schriftelijke ontheffing als bedoeld in lid f.
- f. Burgemeester en wethouders zullen van de/het in artikel 3.4 bedoelde verplichting en/of verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van de verplichting casu quo dat verbod zou zijn gediend en zou leiden tot, naar de maatstaven van het college, schrijnende onbillijkheid. Deze ontheffing zal in ieder geval worden verleend ingeval van verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  1. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  2. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  3. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.
- g. Het bepaalde in lid b. en d. vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is ingeschreven.

### Artikel 3.5 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de wederpartij(en) van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten het artikel 3.4 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent dit artikel in de koopovereenkomst is bepaald) alsmede de kwalitatieve bepalingen zoals genoemd in art. 3.14, integraal worden opgenomen en van toepassing verklaard.
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

## **ALGEMEEN**

### **Artikel 3.6 Betaling waarborgsom**

- a. De wederpartij dient op verzoek van het college van burgemeester en wethouders binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom te voldoen, door storting op de derden rekening van de notaris die de akte verlijdt.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de raad of het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag, vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage dat de gemeente ontvangt op een lopende rekening, worden terugbetaald.

### **Artikel 3.7 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van het registergoed en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven wederpartij wordt gevestigd een zakelijk recht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit zakelijk recht wordt 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 diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is door de verkoper geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het zakelijk recht komen.

### **Artikel 3.8 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde registergoed en te bouwen gebouw(en) en/of erf (erven) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde op het naastgelegen registergoed te bouwen gebouw(en) en/of erf(erven), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, ankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

### **Artikel 3.9 Overdracht van rechten**

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

### **Artikel 3.10 Bouwverbod (vervallen)**

- vervallen -

### **Artikel 3.11 Ontbindingsmogelijkheid**

- a. De wederpartij heeft het recht om deze koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

### **Artikel 3.12 Voorwaarde van financiering**

- a. Deze koopovereenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen financiering naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het aan hem verkochte registergoed, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. Van het niet kunnen verkrijgen van deze financiering dient hierbij een schriftelijk bewijs te worden toegevoegd.

### **Artikel 3.13 Kettingbeding**

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, 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 van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de wederpartij 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 de in lid a bedoelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere of algemene titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot zakelijk gebruik van het goed zullen verkrijgen.

### **Artikel 3.15 Gedogen bomen gemeentelijke grond**

De wederpartij en zijn rechtsopvolgers van het registergoed moeten gedogen dat op minder dan twee meter vanuit de perceelsgrenzen opgaande boombeplanting aanwezig is, dan wel door de gemeente wordt aangebracht.

## Bijlage 1: Schone grond? Bodemonderzoek?

Een schonegrondverklaring? Dat mag u van de gemeente niet verwachten. Een dergelijke verklaring bestaat ook niet. Wat voor het ene doel schone grond is, hoeft dat voor het andere doel nog niet te zijn en wat vandaag nog schoon is, kan overmorgen in enigerlei mate vervuild zijn.

Wat mag u dan wel van de gemeente verwachten als u grond van de gemeente koopt? De gemeente verklaart, dat de grond geschikt is voor het doel waarvoor u de grond van de gemeente aankoopt. Wordt agrarische grond aangekocht, dan is die grond geschikt voor agrarische doeleinden. Verreweg de meeste grondverkopen hebben betrekking op bouw kavels voor woningbouw of op het bedrijventerrein.

Wordt een bouw kavel aangekocht, dan is blijkens een recent verkennend bodemonderzoek, dat is verricht overeenkomstig de NEN-norm 5740, de kavel op het moment van de verkoop geschikt om te worden bebouwd en kan de vrijgekomen grond **op** de kavel worden verwerkt. Het indicatief bodemonderzoek kan op verzoek worden ingezien bij de sectie milieu van de afdeling VROM van de gemeente Aa en Hunze. Desgewenst wordt u een afschrift van het onderzoek verstrekt.

Als de kavel ten behoeve van het bouwen gedeeltelijk moet worden afgegraven en deze grond dient afgevoerd te worden **buiten** de kavel, dan moet daaraan voorafgaand onderzoek, dat verder strekt dan NEN-norm 5740, uitwijzen of daartoe geen bedenkingen zijn in het kader van het Bouwstoffenbesluit. Het laten uitvoeren van een Bodemonderzoek conform het Bouwstoffenbesluit is voor uw eigen rekening en risico.

### **Artikel 3.16 Recht van eerste koop**

- a. De wederpartij is gehouden gedurende de eerste vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de akte van feitelijke levering, elke voorgenomen vervreemding of bezwaring met een zakelijk recht van het uitgegeven registergoed per aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders te melden, om de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen tot verkrijging over te gaan, dan wel in een zakelijk genotsrecht aan te nemen.
- b. Elke melding van voorgenomen verkoop of uitgifte in zakelijk genotsrecht dient vergezeld te gaan van een vraagprijs. De gemeente bevestigt de ontvangst van het aangetekend schrijven schriftelijk onder vermelding van de datum daarvan. Binnen een maand na ontvangst van de melding verzendt de gemeente een schriftelijk principebesluit omtrent acceptatie van het aanbod, eventueel met een tegenbod. Een principebesluit tot verkrijging, dan wel tot aanneming van een zakelijk genotsrecht door de gemeente zal onder voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad geschieden. Omtrent deze goedkeuring zal (in geval van een tegenbod: nadat onderling overeenstemming is bereikt) in de eerst mogelijke vergadering van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad een besluit worden genomen. Indien de wederpartij binnen zes weken na ter post bezorging van het aangetekend schrijven waarbij de melding verzonden is, geen bericht ontvangen heeft van de gemeente, of er geen overeenstemming over de tegenprestatie is bereikt, is hij vrij om met derden een overeenkomst te sluiten.

### **Artikel 3.17 Bedrijfswoning**

- a. Indien het bestemmingsplan bij rechte of na wijziging toestaat dat er op het bedrijventerrein een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden, moet er éénmalig een op basis van indexering, door burgemeester en wethouders vastgestelde toeslag betaald worden. Het geïndexeerde bedrag kan nimmer lager zijn dan het bij uitgifte vastgestelde bedrag
- b. het is verboden om het registergoed kadastraal te splitsen, c.q. de bedrijfswoning separaat te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven van het bedrijfsgebouw. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,- voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.