



Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond

1. De situering van het terrein wordt overeenkomstig de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening door of vanwege de gemeente Oudewater aangegeven.
2. A In de te sluiten koopovereenkomst worden bepalingen opgenomen omtrent de kwaliteit van de verkochte grond in relatie tot het voorgestane gebruik.
B Verkoper verleent vrijwaring voor uitwinning en staat in voor het niet bezwaard zijn van het verkochte met hypothecaire inschrijvingen en beslagen; verdere vrijwaring is uitgesloten.
C Het verkochte gaat op de koper over in eigen gebruik en genot vrij van huur, pacht of gebruiksrechten in de staat waarin het zich bevindt op de dag van ingebruikneming door koper en anders op de dag waarop het terrein, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bouwrijp is, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en leidende erfdienstbaarheden daaraan verbonden.
3. Het verkochte terrein moet binnen twee jaar na dagtekening van de akte van levering zijn bebouwd overeenkomstig een door de burgemeester en wethouders goed te keuren bouwplan. Op gemotiveerd verzoek van de koper kan het college van burgemeester en wethouders in zeer bijzondere gevallen genoemde termijn verlengen.
4. De afscheidingen langs het gemeenteterrein komen geheel voor rekening van de koper en moeten ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders worden gemaakt en onderhouden door de koper of zijn rechtverkrijgende(n).
5. Het terrein, voor zover het niet bebouwd wordt, mag niet als opslagplaats gebezigd worden.
6. A Koper moet de overtollige grond en/of het zand, die/dat hij van het bouwterrein wil afvoeren, om niet af staan aan de gemeente Oudewater;
B Het moment van afvoeren van de in artikel 6a genoemde grond en/of zand wordt bepaald door de koper maar dient uiterlijk plaats te vinden twee maanden na ingebruikneming van de dan gerealiseerde bebouwing;
C Koper voert de grond en/of zand genoemd in artikel 6a, op zijn kosten af naar een door de gemeente Oudewater, binnen een straal van twee km, aan te wijzen plaats.
7. De koper mag het verkochte niet aan derden verkopen dan na voldaan te hebben aan zijn hiervoor in artikel 3 bedoelde verplichting tot bebouwing tenzij:
 - a de koper vooraf het gekochte ter verkoop aan de gemeente Oudewater heeft aangeboden voor de oorspronkelijke koopprijs van de grond verminderd met 15%, en de gemeente Oudewater dit aanbod binnen twee maanden na de aanbieding niet heeft aanvaard, waarbij de kosten verbonden aan de overdracht aan de gemeente Oudewater voor rekening van de aanbieder komen.
 - b het betreft de verkoop van een perceel grond, bestemd voor de bouw van meer dan één woning. In dat geval is de koper van een dergelijk perceel grond ook bevoegd tot verkoop middels een zogenaamd a.b.c.-contract, met dien verstande dat de koper van

de betreffende woning ook aan de inhoud van dit artikel gebonden zijn, voor zover nog niet aan de bebouwingsverplichting is voldaan. Dit artikel is niet van toepassing ingeval van verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en in andere gevallen van onvrijwillige verkoop.

c in geval van verkoop middels een a.-b.-c.-contract mag door koper geen hogere grondprijs per m² worden berekend dan de prijs die koper daarvoor heeft betaald.

8. Ingeval de koper in strijd handelt met het hiervoor bepaalde onder 5 tot en met 7 verbeurt hij aan de gemeente Oudewater een boete gelijk aan 20% van de koopsom, welke boete onmiddellijk opeisbaar is zonder enige voorafgaande ingebrekestelling door het enkele feit van de niet nakoming of overtreding.
9. Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders dit nodig oordeelt, wordt ten behoeve van de aangrenzende niet-verkochte gemeentegrond, als heersend erf en ten laste van de bij de woningen behorende voor- en/of achtertuinen, als lijdend erf, als erfdienstbaarheid gevestigd het recht tot het leggen, hebben en/of onderhouden van kabels, leidingen en apparatuur ten behoeve van openbare nutsbedrijven en/of een centrale antenne inrichting.
10. Alle kosten op deze verkoop vallende zo mede de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de koper.
11. De koopsom, inclusief omzetbelasting, wordt door koper voldaan binnen vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
12. Bij niet tijdige voldoening aan het bepaalde onder 11 wordt vanaf de dag, waarop de betaling had moeten worden voldaan tot aan de datum van betaling, een rentevergoeding ter hoogte van de wettelijke rente in rekening gebracht. Deze rentevergoeding wordt niet berekend over het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting. Wel is omzetbelasting verschuldigd over de rente.
13.
 - a Het passeren der akte van levering moet geschieden binnen zes maanden na dagtekening van de koopovereenkomst.
 - b Indien niet binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst de akte van levering is gepasseerd, wordt de koper door het college van burgemeester en wethouders van het verloop van deze termijn schriftelijk in kennis gesteld. Hem wordt dan tevens medegedeeld, dat de levering alsnog binnen een maand na deze schriftelijke kennisgeving moet plaatsvinden. Vindt ook binnen deze maand de levering niet plaats door het ontbreken van medewerking van de zijde van de koper, dan wordt het besluit tot verkoop geacht niet te zijn aangenomen, terwijl de rentevergoeding genoemd onder 12 niet worden gerestitueerd.
14. Indien de koper niet tijdig aan de onder 3 genoemde bouwplicht voldoet dan wel handelt in strijd met het bepaalde onder 7 verbeurt de koper, behoudens dispensatie van het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de gemeente Oudewater een boete groot 25% van de koopsom, vermeerderd met 25% van de waarde van de inmiddels op het verkochte gestichte opstallen. Deze boete wordt onmiddellijk opeis-

baar zonder enige voorafgaande ingebrekestelling door het enkele feit van het niet tijdig aan de voorwaarde onder 3 voldoen dan wel het in strijd handelen met het bepaalde onder 7.

15. De koper verplicht zich, op straffe van een boete ten behoeve van de gemeente Oudewater van 45,38 per aan hem verkochte vierkante meter grond bij vervreemding of bezwaring met andere rechten dan hypotheek van het verkochte of een deel daarvan aan de verkrijger de verplichtingen en bepalingen op te leggen als omschreven in de bepalingen onder 3, 4, 5, 8, 9, 15, 17 en 18, alleen voor zover deze bepalingen aldan nog werking kunnen hebben, terwijl de koper verplicht is door middel van een zogenaamd kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers deze bepalingen op te leggen en voor de gemeente Oudewater aan te nemen, zulks op verbeurte van een gelijke boete ten behoeven van de gemeente Oudewater en te verbeuren door diegene die verzuimt op te leggen of aan te nemen. De in deze bepaling bedoelde boete is door de koper door de opvolgende eigenaar of door de zakelijke gerechtigde aan de gemeente Oudewater verschuldigd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding en is dadelijk opeisbaar, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
16. Koper vrijwaart de gemeente Oudewater van aanspraken als gevolg van het niet tijdig aanwezig zijn van riolering, gas, water en elektriciteit.
17.
 - a Indien de koper het bij deze akte verkochte onroerend goed en/of de daarop gestichte opstallen binnen tien jaar na het passeren van de akte van levering wil vervreemden of afstaan in –al dan niet zakelijk- genotsrecht, dan is hij verplicht dat onroerend goed te koop aan te bieden cq. af te staan in –al dan niet zakelijk- genotsrecht aan gegadigden en op de wijze, zoals hierna bepaald.
 - b De onder a. bedoelde aanbidding vindt plaats door middel van een advertentie in een in de gemeente Oudewater veel gelezen regionaal week-of dagblad.
 - c De onder a. bedoelde aanbiddingsplicht vangt aan op de datum van plaatsing van de eerste advertentie en geldt gedurende vier maanden. Indien gedurende die tijd het betreffende onroerend goed tenminste driemaal door middel van een advertentie is aangeboden en daarvoor geen gegadigde is gevonden, dan is koper vrij om met dat onroerend goed te handelen naar zijn goeddunken.
 - d De onder a. bedoelde aanbidding vindt uitsluitend plaats aan inwoners van de gemeente Oudewater of gegadigden die economisch gebonden zijn aan Oudewater.
 - e De onder a. genoemde termijn van tien jaar eindigt niet bij tussentijdse vervreemding van het onroerend goed, maar gaat door middel van een kettingbeding over op de nieuwe eigenaar.
 - f Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het in dit artikel bepaalde is door de in gebreke zijnde partij ten behoeve van de gemeente Oudewater een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 10% van de bij de betreffende vervreemding bedongen tegenprestatie te voldoen zonder enige korting of schuldvergelijking op eerste vordering van de gemeente Oudewater.
18.
 - 1 Koper/bewoner van een woning waarvan de vrij op naam prijs niet meer bedraagt dan € 226.890,11 is verplicht om de woning de eerste vijf jaren na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst zelf te bewonen.
 - 2 Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper/bewoner zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente Oudewater een direct opeisbare boete. De boete wordt vastgesteld op het bedrag van de koperskorting, naar beneden afgerond

op een veelvoud van € 2.500,--, tot ten hoogste € 50.000,--.


Onder koperskorting wordt verstaan de waarde van de woning in het economisch verkeer (marktwaarde) ten tijde van de aankoop, verminderd met de aankoopprijs van de woning (inclusief ondergrond). De koperskorting wordt door een makelaar of beëdigd taxateur per categorie (gelijke) woningen vastgesteld.

- 3 In bijzondere omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk vrijstelling verlenen van hetgeen in lid 1 is bepaald. Deze omstandigheden zijn limitatief opgesomd:
- a. Echtscheiding, verbreken van de notariële samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 - b. Verandering van werkkring waarbij de werkgever zijn bedrijf uitoefent buiten het gebied met een straal van dertig kilometer vanuit de kern Oudewater, hetgeen verhuizen noodzakelijk maakt;
 - c. Economische omstandigheden (faillissement);
 - d. Omstandigheden van medische aard;
 - e. Burgemeester en wethouders beslissen in alle andere gevallen.

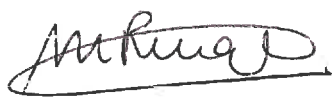
Op koper/bewoner rust de bewijslast om aan te tonen dat de gewenste verkoop onder één van de genoemde omstandigheden valt.

19. Het verschil in oppervlakte tussen de vermelde grootte en de opmeting vanwege het kadaster wordt niet verrekend.
20. In de onder 13 bedoelde akte van levering doen partijen afstand van het recht om ontbinding der koopovereenkomst te vorderen.
21. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere voorwaarden stellen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oudewater op 11 oktober 2011



mr. P.H. Holtrigter
secretaris



mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester