



**Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen**

**Gemeente Altena 2020**

## Inleiding

Voor u liggen de Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke koopovereenkomst tussen de gemeente Altena en haar koper(s) van bouwgrond voor woningen waarin deze algemene voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Dit geldt voor zowel individuele bouwgrond als projectmatig te realiseren woningen. In de koopovereenkomst staat in ieder geval de beschrijving van de onroerende zaak, de koopsom en de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden. Naast de algemene voorwaarden kan de gemeente Altena bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomst stellen. Indien u de aanbieding aanvaardt wordt na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen aan de notaris van uw keuze gevraagd een notariële akte op te maken. De notariële akte dient binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst te worden ondertekend. Nadat u de koopsom heeft betaald, de transportakte heeft ondertekend en de transportakte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, bent u de eigenaar van de onroerende zaak.

Deze algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020 vervangen de op 8 januari 2008 door het college van de gemeente Werkendam vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Werkendam 2008, de op 28 februari 1994 door de gemeenteraad van de gemeente Woudrichem vastgestelde Algemene regelen voor de verkoop van bouwterrein door de gemeente Woudrichem, het op 27 augustus 2001 door het college van burgemeester en wethouders van Woudrichem vastgestelde anti-speculatiebeding en de op 28 april 1992 door de gemeenteraad van de gemeente Aalburg vastgestelde Algemene verkoopvoorwaarden. Deze algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020 zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 17 november 2020.

## Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1: TOEPASSELIJKHEID VOORWAARDEN.....</b>	<b>5</b>
1.1. GELDIGHEID .....	5
1.2. TEKENING.....	5
1.3. INWERKINGTREDING .....	5
<b>HOOFDSTUK 2: VOORWAARDEN VERKOOP EN LEVERING .....</b>	<b>6</b>
2.1. STAAT VAN LEVERING .....	6
2.2. MILIEUBEPALING.....	6
2.3. ONTBINDING BIJ VERONTREINIGING .....	6
2.4. RISICO-OVERGANG.....	7
2.5. ONTBINDEN KOOPVEREENKOMST .....	7
2.6. WAARBORG SOM BIJ BESCHADIGING GEMEENTE-EIGENDOM .....	7
2.7. HOOFDELIJKHEID .....	8
2.8. BELASTINGEN .....	8
2.9. WET BIBOB.....	8
2.10. BOETEBEPALING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3: VOORWAARDEN KOPER.....</b>	<b>10</b>
3.1. GEBRUIK ONROERENDE ZAAK .....	10
3.2. BOUWRIJPE STAAT .....	10
3.3. VERPLICHTINGEN KOPER .....	10
3.4. BOUWPLICHT .....	10
3.5. VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP.....	11
3.6. IN-/UITRIT .....	12
3.7. PARKEERPLAATSEN.....	12
3.8. AFWERKING .....	12
3.9. PEILHOOGTE BOUWGROND / OPENBAAR GEBIED.....	12
3.10. VERBOD TIJDELIJK WOONVERBLIJF .....	13
3.11. MILIEUGEVAARLIJKE STOFFEN .....	13
3.12. WERKZAAMHEDEN DOOR OF NAMENS KOPER .....	13
3.13. KRUIPRUIMTELOOS BOUWEN .....	13
3.14. ERFAFSCHEIDING .....	13
3.15. WATERLOPEN / SLOTEN .....	14

3.16. TENIETGAAN OPSTALLEN.....	14
3.17. ZANDEPOT.....	14
3.18. RECHT VAN OPSTAL VOOR NUTSVOORZIENINGEN .....	14
3.19. ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN .....	15
3.20. GEDOOGPLICHT VOORZIENINGEN OPENBAAR NUT.....	15
<b>HOOFDSTUK 4: KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING.....</b>	<b>16</b>
4.1. KWALITATIEVE VERPLICHTING.....	16
4.2. KETTINGBEDING .....	16
<b>HOOFDSTUK 5: ALGEMEEN .....</b>	<b>17</b>
5.1. AFWIJING VAN DEZE VOORWAARDEN .....	17
5.2. RECHTSKEUZE EN FORUMKEUZE.....	17

## **Hoofdstuk 1: Toepasselijkheid voorwaarden**

### 1.1. Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2019 behoren bij de koopovereenkomst tussen de gemeente Altena en haar koper(s) inzake de verkoop van bouwgrond voor woningen, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken en kunnen nadere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- c. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de koopovereenkomst en onderhavige algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.

### 1.2. Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gedeelte van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een schetstekening, waarop de over te dragen onroerende zaak ter oriëntatie staat weergegeven. Deze tekening wordt met datum en een nummer aangeduid. Aan deze schetstekening kunnen geen rechten worden ontleend.

### 1.3. Inwerkingtreding

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld en in werking getreden bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020 en kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020”.

## Hoofdstuk 2: Voorwaarden verkoop en levering

### 2.1. Staat van levering

- a. De gemeente levert aan de koper een recht van onvoorwaardelijk eigendom, vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten en worden door koper uitdrukkelijk aanvaard.
- b. De onroerende zaak wordt door de gemeente aan koper geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het moment van koop, tenzij redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten.

### 2.2 Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit moeten volgen dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realiseren van het beoogde gebruik van de onroerende zaak.

De gemeente heeft, voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

### 2.3 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak 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 voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in

zodanige mate dat zij naar de huidige maatschaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

#### 2.4. Risico-overgang

De onroerende zaak komt voor risico van de koper zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming met schriftelijke goedkeuring van de gemeente eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

#### 2.5. Ontbinden koopovereenkomst

De gemeente is niet meer tot de overdracht gehouden en bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien:

1. de notariële akte door toedoen of nalatigheid van koper niet binnen twee maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst danwel een nader overeengekomen datum verleden is;
2. de koper in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen.

#### 2.6. Waarborgsom bij beschadiging gemeente-eigendom

- a. Door of namens het college kan van de koper een bankgarantie of waarborgsom middels storting op de rekening van de gemeente worden gevorderd voor mogelijke beschadigingen, welke bij de uitvoering van het (de) bouwwerk(en) kunnen worden toegebracht aan gemeente-eigendommen (trottoirs, trottoirbanden, plantsoenen en dergelijke).
- b. De waarborgsom wordt gestort ten gunste van de gemeente ter meerdere zekerheid van de nakoming van verplichtingen van de koper.
- c. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- d. Nadat de te verrichten werkzaamheden zijn voltooid, wordt de gestorte waarborgsom aan de aanvrager gerestitueerd dan wel verrekend met van gemeentewege gemaakte kosten wegens het herstel van de in het eerste lid bedoelde toegebrachte schade aan gemeente-eigendommen.
- e. Zijn de door de gemeente gemaakte kosten of geleden schade hoger dan de waarborgsom dan dient de koper het meerdere bij te betalen.

### 2.7. Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer personen de koper zijn, geldt het volgende:

1. de kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering;
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### 2.8. Belastingen

De belastingen en zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen vanaf 1 januari volgend op de datum van de juridische levering van de onroerende zaak voor rekening van de koper.

### 2.9. Wet Bibob

De gemeente kan in de koopovereenkomst dit artikel van toepassing verklaren. In alle andere gevallen is dit artikel niet van toepassing.

- a. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
  1. Er sprake is van een ernstig gevaar dat deze overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  2. Er sprake is van een ernstig gevaar dat met deze overeenkomst, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  3. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;
  4. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten een strafbaar feit is gepleegd;
  5. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- b. De begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.



- c. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

#### 2.10. Boetebepaling

- a. Bij iedere aan de koper of diens rechtsopvolger toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
- Tien procent van de totale koopsom; dan wel
  - 0,25 procent van de totale koopsom per dag, wanneer voor elke niet of niet volledige nakoming dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt, met een minimum van vijftwintig euro (€ 25,-);  
dit ter keuze van de gemeente.
- b. Naast het gestelde in de voorgaande leden behoudt de gemeente het recht om bij iedere tekortkoming in de nakoming van enige verplichting (al of niet in rechte), alsnog nakoming te vorderen dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen dan wel de overeenkomst te ontbinden.

## Hoofdstuk 3: Voorwaarden koper

### 3.1. Gebruik onroerende zaak

1. De koper of diens kopers verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak te gebruiken als omschreven in het vigerende bestemmingsplan.
2. Indien het beoogde gebruik van de koper strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen.
3. Ingeval van toekomstige bebouwing van de onroerende zaak is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.

### 3.2 Bouwrijpe staat

De over te dragen onroerende zaak wordt geleverd in bouwrijpe staat. Dit zal inhouden dat de gemeente op haar kosten zorg draagt voor:

- het afgeven van een verklaring dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik c.q. het laten uitvoeren van een bodemonderzoek;
- het slopen en afvoeren van oude bouwwerken;
- grondophoging of -verlaging tot de vastgelegde peilhoogte;
- egalisatie van de grond;
- verwijdering van begroeiing (bomen en struiken) binnen het bouwblok.

### 3.3. Verplichtingen koper

Koper dient zelf (niet limitatief bedoeld) de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de diverse aansluitingen waaronder bijvoorbeeld water, elektriciteit en telecommunicatie. Daarnaast dient koper zelf de kosten van het aanbrengen van een riool tot aan de perceelgrens, dus inclusief de uitleggers, te dragen. Tevens dient de koper zelf zorg te dragen voor de hemelwaterafvoer en vergunningaanvragen.

### 3.4. Bouwplicht

- a. De koper is verplicht, behoudens ontheffing door of namens het college, de bouwgrond overeenkomstig het bestemmingsplan te bebouwen met één woning, welke geschikt is voor bewoning door zijn/haar gezin of hem-/haarzelf.
- b. Indien het gaat om projectmatige bouw dan dient gebouwd te worden conform de gemeentelijke uitgifte spelregels.
- c. Binnen ~~anderhalf~~ **5 jaar** jaar na de dagtekening van de notariële overdrachtsakte moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid zijn. Komt de koper deze verplichting niet na, dan is hij door het enkele verloop van de termijn in gebreke en

verbeurt hij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van honderd euro (€ 100,-) voor iedere dag dat genoemde termijn wordt overschreden, onverminderd het recht van de gemeente in rechte nakoming en/of vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen.

- d. Het college kan in bijzondere gevallen de onder c. gestelde termijn verlengen.

### 3.5. Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven nog anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren, een en ander behoudens het hieronder vermelde. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie jaar achtereenvolgend heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) is ingeschreven.
- d. (Namens) burgemeester en Wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden;
  3. ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
  4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
- e. Ingeval de koper een bouwbedrijf, projectmatige ontwikkelaar danwel andere

initiatiefnemer is, die als doel heeft om op het over te dragen terrein (een) woning(en) te bouwen en deze te verkopen, staat de gemeente toe dat de koper de rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de koper(s) van de woning(en) (zijnde de eindgebruiker) eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen en is de koper, projectmatige ontwikkelaar danwel andere initiatiefnemer niet gehouden aan hetgeen is bepaald in dit artikel, zulks onder de voorwaarde dat de bepalingen zoals verwoord in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden integraal aan diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd c.q. ten behoeve van de gemeente worden bedongen en koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover diens rechtsopvolger(s) heeft verplicht.

- f. Dit artikel wordt aangemerkt als kettingbeding met dien verstande dat het niet meer aan rechtsopvolgers hoeft te worden opgelegd nadat drie jaar zijn verstreken nadat koper of in het geval zoals hiervoor onder e. bepaald de eindgebruiker zich op het verkochte als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister heeft ingeschreven.

### 3.6. In-/uitrit

Indien koper een ontsluiting van de kavel naar de openbare weg wenst, dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente, waarna de aanleg daarvan op kosten van koper kan plaatsvinden.

### 3.7. Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, één of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijk parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

### 3.8. Afwerking

De koper verplicht zich na oplevering van de bouwgrond dit geëgaliseerd af te werken op een zodanige hoogte dat geen wateroverlast naar de woning, inclusief bijgebouw(en), en/of aangrenzende gronden c.q. bebouwingen van derden kan ontstaan.

### 3.9. Peilhoogte bouwgrond / openbaar gebied

De koper dient voor de afwerkhoogte van de bestrating en tuin op het eigen perceel in overleg te treden met de gemeente over de definitief voorgeschreven peilhoogte.

### 3.10. Verbod tijdelijk woonverblijf

Het plaatsen van (sta-)caravans, woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de koper tijdens de bouw van de woning is zonder toestemming van de gemeente niet toegestaan.

### 3.11. Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke en/of belastende stoffen - waaronder begrepen klein chemisch afval - op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats gescheiden op te slaan en af te voeren.

### 3.12. Werkzaamheden door of namens koper

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de koper:

- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het draineren binnen de onroerende zaak;
- de kosten van het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van riolering, drainage en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- het aanbrengen van deugdelijke erfscheidingen;
- af- en aanvoeren van vrijgekomen of aanvullende grond.

In de overeenkomst kunnen (extra) voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot plaatsing en onderhoud van de (erf) afscheiding.

### 3.13. Kruipruimteloos bouwen

De woning dient in verband met grondwater(overlast) kruipruimteloos gebouwd te worden, tenzij de omgevingsvergunning van koper anders vermeldt. In dat geval dient koper wel rekening te houden met water in de kruipruimte, waarbij schade aldaar door grondwater volledig voor rekening en risico komt van koper.

### 3.14. Erfafscheiding

- a. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden (in sommige gevallen vergunningsplichtig) van de aangrenzende grond der gemeente en van de publieke weg. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper. Voor zover het aan het verkochte grenzende terrein eigendom is of zijn van de gemeente doet de

- koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.
- b. Binnen anderhalf jaar na de dagtekening van de notariële overdrachtsakte moet de op het verkochte te stichten erfafscheiding voltooid zijn.
  - c. Het college kan in bijzondere gevallen de termijn, bedoeld onder b van dit artikel, verlengen.

### 3.15. Waterlopen / sloten

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterloop / sloot (inclusief taluds) kunnen er, in het kader van onderhoud, voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen en/of onderhoudsverplichtingen gelden. Deze beperkingen en/of verplichtingen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

### 3.16. Tenietgaan opstallen

Ingeval de op het verkochte onroerende zaak gebouwde opstal(len) door brand of andere oorzaak geheel of gedeeltelijk tenietgaa(n)(t), zal binnen een jaar daarna met herbouw of vernieuwing moeten worden aangevangen en regelmatig moeten worden doorgegaan. Binnen twee jaar na het tenietgaan moet de op het verkochte herbouw of vernieuwing voltooid zijn. Het college kan van het bepaalde in dit artikel afwijken.

### 3.17. Zanddepot

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper. Het is niet toegestaan dit te storten elders in de nieuwbouwwijk.

### 3.18. Recht van opstal voor nutsvoorzieningen

1. Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij gemeente en/of nutsbedrijven wordt, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte) van de onroerende zaak.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen of ophogingen van de grond

mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.

3. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de koper van de onroerende zaak, tenzij het nutsbedrijf of de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt.

### 3.19. Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden – voorzover nodig- door de betreffende notaris in de akte van levering gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin nabije percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/ drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

### 3.20. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

1. Wanneer ten behoeve van openbare werken, zoals aanleg en verandering van riolering, verlichting, waterleiding, gasvoorziening, wegen en dergelijke en het bouwrijp maken van terreinen, die door de gemeente worden ondernomen of zijn bevolen, een werk nodig is waarvoor duurzaam of tijdelijk gebruik moet worden gemaakt van het over te dragen terrein, is de koper verplicht te gedogen dat zodanig werk wordt aangelegd en in stand gehouden, behoudens het recht op schadevergoedingen.
2. Het in lid 1. Bepaalde is eveneens van toepassing wanneer ten behoeve van reeds aanwezige openbare werken, veranderingen moeten worden aangebracht.
3. De koper is verplicht te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doelen op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en op de wijze waarop de gemeente dit nodig acht.
4. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
5. Dit artikel zal als kwalitatieve verplichting worden gevestigd en zal rusten op de onroerende zaak, een en ander zoals in artikel 4.1 van deze algemene voorwaarden is omschreven.

## Hoofdstuk 4: Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

### 4.1. Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangegeven artikelen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting en blijven rusten op de verkochte bouwgrond en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de bouwgrond onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Aangezien van deze koopovereenkomst 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 BW.

### 4.2. Kettingbeding

← van toepassing op artikel 3.5, 3.7, 3.14, 3.16, 3.18 & 3.20.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde van in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de gemeente, met daarnaast de bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of de eventueel meer 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 beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers / beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.



## **Hoofdstuk 5: Algemeen**

### 5.1. Afwijking van deze voorwaarden

De voorwaarden, bepalingen en bedingen van dit besluit zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij het besluit tot verkoop of anderszins schriftelijk niet wordt afgeweken. Indien dat nodig mocht blijken te zijn, kan (namens) het college in voorkomende gevallen nog nadere voorwaarden stellen.

### 5.2. Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar de onroerende zaak is gelegen bevoegd.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena van 17 november 2020.

de secretaris,

de burgemeester,

drs. A.J.E. van der Werf-Bramer

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM