

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN GROND DOOR DE GEMEENTE SINT ANTHONIS.

In deze brochure staan de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Sint Anthonis vermeld.

Als u een koopovereenkomst voor grond met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

In de koopovereenkomst staat vermeld welke artikelen van de algemene voorwaarden precies voor u gelden, dan wel of de algemene voorwaarden geheel van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper of vervreemder, 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 bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden.

Heeft u over de algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Sint Anthonis.

DEFINITIES.

AFLEVERING: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN: deze voorwaarden van de gemeente Sint Anthonis die bestemd zijn om te gelden bij grondverkoop door de gemeente.

GROND: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

INGEBRUIKNEMING: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk 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.

NOTARIELE AKTE: de voor de levering bestemde tussen partijen opgemaakte akte.

ONROERENDE ZAAK: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

OVERDRACHT: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte middels een afschrift in de daartoe bestemde openbare registers.

KOOPOVEREENKOMST: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN GROND DOOR DE GEMEENTE SINT ANTHONIS.

ARTIKEL 1: Geldigheid.

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Sint Anthonis en koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die artikelen van de algemene voorwaarden die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

ARTIKEL 2: Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene verkoopvoorwaarden, grond, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, levering en koopovereenkomst.

ARTIKEL 3: Tekening.

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak staat (het verkochte) schetsmatig staat aangegeven.

ARTIKEL 4: Staat van overdracht/aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.

ARTIKEL 5: Overdracht en aanvaarding.

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop.
De keuze van de notaris ligt bij de koper.
Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Partijen verbinden zich over en weer medewerking te verlenen aan het verlijden van de definitieve notariële akte.
- c. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid c. kan de koper de grond met goedvinden van Burgemeester en Wethouders in gebruik nemen voor het in lid c. bedoelde tijdstip. Burgemeester en Wethouders kunnen hierbij voorwaarden stellen.

ARTIKEL 6: Kosten van overdracht, lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot deze overeenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak 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 7: Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente met piketten in het terrein zijn aangeduid. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van afrasteringen zal de

koper met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg plegen omtrent controle van situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van de verkochte onroerende zaak.

ARTIKEL 8: Over- en ondermaat.

Verschil tussen de in de koopovereenkomst aangegeven grootte van de onroerende zaak en de na kadastrale inmeting vastgestelde grootte zal binnen drie maanden nadat de uitslag van de meting aan partijen ter kennis is gebracht, worden verrekend tegen de overeengekomen prijs per m².

In geval bij een verrekening de totale koopsom is samengesteld uit twee of meer prijzen per m², dan wordt de koopsom verrekend tegen de gewogen gemiddelde prijs per m².

ARTIKEL 9: Milieukundig onderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het te verkopen perceel is een bodemonderzoek (NVN 5740) verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn of worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport. Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van het verkochte voorzover dat aan de verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat bodemverontreinigingen voormeld gebruik in de weg staan.
- b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken van de aanwezigheid van naar de huidige maatstaven voor het milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder uit milieu- en/of volksgezondheidsoogpunt tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en het verkochte ter vrije beschikking te stellen van de gemeente Sint Anthonis, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
Onder voor het milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch van de aanwezigheid van de draagkracht van het verkochte beïnvloedende omstandigheden, noch van stobben van bomen of struiken.
- c. De verkoper erkent ná het passeren van de overdrachtsakte geen aansprakelijkheid voor een mogelijk bij het (de) in het eerste lid vermelde bodemonderzoek(en) niet ontdekte bodemverontreiniging(en), welke uit milieu- en/of volksgezondheidsoogpunt of anderszins noodzaakt (noodzaken) tot een bodemsanering waardoor een directe realisering van de door partijen aan het verkochte toegekende bestemming van (gebruiksfunctie) niet mogelijk wordt, en alle hieruit voor de koper voortvloeiende schade zoals kosten van bodemonderzoek en -sanering, van verwerking van verontreinigde grond en andere met de bodemverontreiniging in relatie staande schadeposten.
- d. De koper vrijwaart de verkoper voor schadeclaims van derden welke in direct verband staan met de kwaliteit van de bodem van het verkochte. Bij een opvolgende verkoop door de koper van het verkochte of een andere titel van eigendomsoverdracht van het verkochte, wordt via een door deze op te nemen kettingbeding deze vrijwaringsverplichting jegens de verkoper aan de rechtsopvolgers/derden opgelegd. Bij het niet-nakomen van deze vrijwaringsverplichting of de verplichting tot het opleggen van voornoemd kettingbeding, verbeurt de koper jegens de verkoper een direct opvorderbare boete (zonder rechterlijke tussenkomst) van f 1.000,- voor iedere dag of een gedeelte daarvan (met als maximum de door derde/rechtsopvolger geleden

schade) dat de koper in gebreke is gebleven aan deze verplichtingen te voldoen. Hiervan is sprake ná het verstrijken van 14 dagen na de dagtekening van het postrecu van een door de verkoper aan de koper gezonden aangetekend schrijven, waarin het verzoek tot nakoming is uitgedrukt.

ARTIKEL 10: 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 al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als 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 de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn 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 wederpartij op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van aflevering niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

ARTIKEL 11: Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard 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, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, 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 deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 12: Hoofdelijkheid.

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper (van de gemeente) staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 13: Betaling koopprijs.

- a. Per valuta een datum liggende drie maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopprijs alsmede de eventueel hierover verschuldigde rente, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting en de daarover eventueel verschuldigde rente, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs als bedoeld onder lid a niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

ARTIKEL 14: Bouwplicht.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bouwplan, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Koper is verplicht binnen drie maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst de aanvraag voor de vereiste bouwvergunning in te dienen bij de gemeente, welke aanvraag dient te voldoen aan de daarvoor gestelde voorschriften. Koper verplicht zich al die maatregelen te nemen welke voor een spoedige verlening van de bouwvergunning noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarbij geldende en/of gestelde termijn.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in verkoopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
- h. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50 % van de geschatte bouwtijd is verlopen is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom, tenzij Burgemeester en Wethouders gebruik maken van hun mogelijkheid onder artikel 15 en onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- i. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en Wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid h, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

ARTIKEL 15: Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.

- a. Indien de koper niet-verontschuldigbaar niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper 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. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling - door de gemeente een gedeelte, groot 10 %, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.

- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn na de 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.

ARTIKEL 16: A.B.C.-bepaling.

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

- a. in de tussen de koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 14 en 15 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifteovereenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

ARTIKEL 17: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde zal, indien de gemeente dit wenst worden gevestigd een opstalrecht, 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 verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek wordt 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 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 18: Erfdienstbaarheden.

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van het(de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak/zaken, worden zo nodig gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die perceelsgedeelten 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, toevoer van licht en lucht, inankering en inbalking, over-/onderbouw, etc. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 19: Gedoogplicht.

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge van lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.

- d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

ARTIKEL 20: Kapverbod.

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door Burgemeester en Wethouders krachtens de bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening een kapvergunning is verleend.

ARTIKEL 21: Radio- en T.V.-antennes.

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat in de gemeentelijke bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

ARTIKEL 22: 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 gedeeltematig over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 23: Ontbindende voorwaarde financiering.

Deze koopovereenkomst zal, mits met inachtneming van het volgende, ontbonden (kunnen) worden in het volgende geval:

- a. Als koper niet binnen acht weken na ondertekening van de koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het verkochte en de daarop in eerste instantie te stichten opstellen, onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke bepalingen en - indien van toepassing - de Nationale Hypotheekgarantie terzake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet vóór gemelde datum is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering en/of de Nationale Hypotheekgarantie al het mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
- b. Op vervulling van de in lid a gemelde ontbindende voorwaarde kan slechts de koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders. Deze mededeling dient uiterlijk de zevende dag na verstrijken van de in lid a bedoelde datum in het bezit van verkoper te zijn.

ARTIKEL 24: Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, 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 vijftigduizend gulden 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 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 de in 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/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 25: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit de verkoopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, 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, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

ARTIKEL 26: Kwalitatieve verplichting.

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

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 27: Slotbepaling.

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Sint Anthonis", zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Sint Anthonis d.d. 19 december 1995.

Voorwaarden en procedurevoorschriften "verkoop bouwgrond door de Gemeente Sint Anthonis".

1. Voor optie dan wel aankoop van een bouwkaavel kunnen uitsluitend in aanmerking komen zij die een sociale dan wel economische binding hebben.
 - a. Een sociale binding wordt verondersteld aanwezig te zijn indien de aanvrager vanaf heden tenminste gedurende 6 achtereenvolgende jaren woonachtig is geweest en nog steeds woonachtig is in de kern waarvoor om bouwgrond wordt verzocht.
 - b. Een economische binding is aanwezig indien de aanvrager een arbeidsrelatie heeft van minimaal 19 uren per week voor een periode langer dan 1 jaar met een werkorganisatie die daadwerkelijk gevestigd is in de kern waar de aanvrager voor een bouwkaavel verzoekt.
 - c. Indien de aanvrager aan het voornoemde niet voldoet, kan een sociale binding worden aangenomen, indien aanvrager een zwaarwichtig en aantoonbaar belang bij huisvesting in de kern waarvoor om een bouwkaavel wordt verzocht kan aangeven zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, gehoord de Commissie V.R.O.M.
 - d. Waar in bovenvermelde gevallen over kern wordt gesproken, wordt bedoeld de kern waarin de aanvrager om een bouwkaavel verzoekt, met uitzondering van de kern Sint Anthonis waarvoor binding aan de gemeente is vereist en de kern Wanroij waarvoor binding aan Wanroij of Landhorst dan wel het gedeelte van Rijkevoort dat tot de gemeente Sint Anthonis behoort, is vereist.
2. Een verzoek tot aankoop dient te geschieden aan de hand van het op gemeentehuis te Sint Anthonis, afdeling Ruimtelijke Zaken, te verstrekken inschrijfformulier met situatietekening. Het inschrijfformulier moet op worden

ingediend op het gemeentehuis, afdeling Ruimtelijke Zaken. Hiervoor zal op tussen 9.00 en 11.45 uur een bus in de hal op de eerste verdieping van de gemeentesecretarie worden opgesteld.

Natuurlijke personen, die voornemens zijn het te verkopen perceel met de te bebouwen woning samen te bewonen en ieder voor zich voldoen aan bovenvermelde inschrijfvoorwaarden, kunnen afzonderlijk inschrijven en daarmee hun kans op inloting vergroten.

3. Aan de inschrijving kan geen recht op aankoop worden ontleend. De bepaling wie voor koop in aanmerking komt zal geschieden met inachtnaam van het onderstaande.
4. Belangstellenden, die zich vóór met een schriftelijk verzoek hebben aangediend voor optie/koop, dienen opnieuw tot inschrijving over te gaan met inachtneming van de hierbij gestelde voorschriften.
5. Kopers van een bouw perceel die reeds over een eigen woning beschikken dienen deze woning door te verkopen aan iemand die voldoet aan het onder 1. gestelde. Van deze bepaling kan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Anthonis ontheffing worden verleend.
6. Met inachtneming van de hierboven onder 1. vermelde criteria wordt vooraf vastgesteld of een sociale dan wel economische binding aanwezig is.
7. Middels loting, welke door het college van burgemeester en wethouders staande de vergadering om uur zal worden verricht en door belangstellenden kan worden bijgewoond, zal aan de hand van de volgorde van trekking worden bepaald wie voor in aanmerking mag aankomen. Het moge duidelijk zij dat wiens lot het eerste wordt getrokken, het eerste de mogelijkheid tot aankoop wordt gegeven.
8. Belangstellenden die hebben deelgenomen aan de aan deze loting voorafgaande loting voor bouw percelen in de kern waarvoor om bouwgrond wordt verzocht, krijgen per persoon een extra lot. Dit om de kans op inloting te vergroten.
9. Burgemeester en wethouders besluiten in hun vergadering van tot verlening van optie.

De verkoop zal geschieden met inachtnaam van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Sint Anthonis (voor zover hierboven daarvan niet van is afgeweken).

Voor de verkoop zal de standaardovereenkomst tot koop en verkoop van de gemeente Sint Anthonis worden gebruikt. In deze overeenkomst is o.a. opgenomen dat de koper het pand zelf dient te gaan bewonen en dat doorverkoop alleen mogelijk is na ontheffing door het college van burgemeester en wethouders.