



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWKAVELS HELMOND 2011

Hoofdstuk 1 Geldigheid en Definities

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst betreffende de koop van een bouwka-vel door de koper van de gemeente Helmond, waarin deze voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en waarmee deze voorwaarden één onverbrekelijk geheel vormen.
2. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze algemene verkoopvoorwaarden in de koopovereenkomst worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen. Bij strijdigheid van bepalingen in deze verkoopvoorwaarden met bepalingen in de overeenkomst prevaleren die bepalingen in de overeenkomst boven die bepalingen in de verkoopvoorwaarden.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot koop van gemeentelijke bouwka-vels. De voorwaarden gelden niet bij overeenkomsten tot bezwaring van gemeentelijke bouwka-vels noch bij overeenkomsten tot vervreemding of bezwaring van andere gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding:	een door de gemeente aan de gegadigde gedaan aanbod tot het aangaan van een koopovereenkomst betreffende een bouwka-vel
(Concept)aanvraag:	een conform de eisen ingediende (concept)aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
Algemene verkoopvoorwaarden:	de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente

	Helmond die bestemd zijn om te gelden bij een koopovereenkomst betreffende de verkoop door de gemeente van een bouwkvael
Bezwareing:	de bezwareing van het eigendomsrecht op de bouwkvael of een van dat eigendomsrecht afgeleid beperkt zakelijk recht met een beperkt zakelijk recht
Bijzondere verkoopvoorwaarden:	de verkoopvoorwaarden die geen algemene verkoopvoorwaarden zijn
Bouwkvael:	een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden
Burgemeester en wethouders:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond
BW:	Burgerlijk Wetboek
Erfdienstbaarheid:	een last, waarmee een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard
Gegadigde:	de natuurlijk(e) perso(o)n(en) die in aanmerking wens(t)(en) te komen voor de koop van een bouwkvael volgens de daarvoor geldende uitgiftevoorwaarden
Gemeente:	de gemeente Helmond
Ingebrekestelling:	een aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting door middel van een schriftelijke mededeling waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld
Kettingbeding:	een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar van of rechthebbende tot de onroerende zaak, door deze bepalingen als eigen verplichtingen te aanvaarden evenals de verplichting om de desbetreffende bepalingen letterlijk op te nemen en deze

	weer door te geven met dezelfde verplichtingen
Koop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwka­vel te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn
Koopsom:	de overeengekomen prijs voor de bouwka­vel, zoals vermeld in de koopovereenkomst exclusief omzetbelasting
Koper:	de natuurlijk perso(o)n(en) die als zodanig vermeld staa(t)(n) in de koopovereenkomst
Kwalitatieve verplichting:	een bij de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers zal overgaan op iedere opvolgende eigenaar van of rechthebbende op die onroerende zaak
Levering:	De ondertekening door of namens partijen van de daartoe bestemde notariële akte gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers, waardoor de overdracht van de eigendom wordt bewerkstelligd
Notariële akte:	de voor de eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde, akte van levering
Omgevingsvergunning:	een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
Onroerende zaak:	de bouwka­vel die het object van de koopovereenkomst vormt en de op die bouwka­vel te bouwen/gebouwde woning
Partijen:	de gemeente en de koper gezamenlijk
Toewijzing:	de toekenning aan de gegadigde van een bouwka­vel

Vervreemding: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte zakelijke rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven

Woning: een gebouwde onroerende zaak die dient voor de huisvesting van een huishouden

Hoofdstuk 2 Bepalingen algemeen

Artikel 2.1 Inwerkingtreding

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 1 maart 2011 en zijn inwerking getreden op 26 maart 2011.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen waarin vóór de in lid 1 van dit artikel vermelde datum van inwerkingtreding door burgemeester en wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van de bouwkel is gedaan of overeenstemming over de verkoop van de bouwkel is bereikt.

Artikel 2.2 Titel

Deze algemene verkoopvoorwaarden dienen te worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden bouwkel Helmond 2011".

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Artikel 3.1 Aanbieding

1. De aanbieding geschiedt schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders op een door hen te bepalen tijdstip door middel van het verstrekken van een koopovereenkomst aan gegadigde.
2. In de aanbieding wordt in ieder geval opgenomen:
 - a. de naam-, adres en woonplaatsgegevens van de koper;
 - b. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van de bouwkel;
 - c. een tekening met daarop aangegeven de bouwkel;
 - d. de koopsom;
 - e. de naast de algemene verkoopvoorwaarden eventueel toepasselijke bijzondere verkoopvoorwaarden;

Artikel 3.2 Totstandkoming overeenkomst

1. Indien gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken dient hij de koopovereenkomst uiterlijk op de in artikel 4.1 van de koopovereenkomst genoemde datum te hebben ondertekend en aan de gemeente te hebben geretourneerd.
2. Indien gegadigde van de aanbieding wenst af te zien dient hij dat uiterlijk op de in artikel 4.2 van de koopovereenkomst genoemde datum middels een aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te hebben gemaakt.
3. Indien gegadigde na de in lid 2 van dit artikel bedoelde datum niet middels een aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt van de aanbieding af te zien, is hij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van 10 % van de koopsom exclusief omzetbelasting.
4. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper en de gemeente is bekrachtigd.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit artikel verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkens vermelding in de koopovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college burgemeester en wethouders, eerst rechtskracht op de datum waarop door burgemeester en wethouders een besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst is genomen.

Artikel 3.3 Betaling koopsom / levering

1. Koper is verplicht de volledige koopsom inclusief de in artikel 3.4 van deze algemene verkoopvoorwaarden bedoelde kosten, rechten en belastingen alsmede de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting uiterlijk op de dag van het verlijden van de notariële akte, zijnde uiterlijk de in artikel 4.3 van de koopovereenkomst genoemde datum, volgens factuur te hebben voldaan door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Koper kan op schriftelijk verzoek gedaan aan de gemeente uitstel verkrijgen van het verlijden van de notariële akte. Wordt het uitstel door de gemeente verleend, dan is koper over de koopsom inclusief omzetbelasting een rente verschuldigd berekend naar het in artikel 4.6 van de koopovereenkomst genoemde percentage per jaar over het tijdvak vanaf de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum tot en met de datum waarop de notariële akte wordt verleden.
3. Indien de bouwkael op de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum nog niet bouwrijp is ofwel nog niet beschikbaar is om te gaan bebouwen zal het verlijden van de notariële akte worden uitgesteld. De

notariële akte dient alsdan te worden verleden binnen twee weken nadat de bouwka­vel wel bouwrijp is oftewel alsnog beschikbaar is om te gaan bebouwen. Koper is over de hiervoor ver­melde periode van uitstel geen rente over de koopsom verschuldigd.

4. Indien koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de uit lid 1 dan wel, inge­val van verleend Uitstel, lid 2 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen is koper enkel door het verstrijken van de fatale termijn in verzuim en heeft de gemeente de keuze:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de in verzuim zijnde koper voor elke sindsdien ingegane dag of dagdeel tot aan de dag van nakoming ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 3 % van de koopsom exclusief omzetbelasting; of
 - b. de koopovereenkomst middels een aangetekend schrijven voor buitengerechtelijk ontbonden te verklaren, in welk geval koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting, een en ander onverminderd het recht van de gemeente rente en/of schadevergoeding te vorderen.
5. De notariële akte dient te worden verleden ten overstaan van de door koper te kiezen en in artikel 4.3 van de koopovereenkomst genoemde notaris dan wel diens plaatsvervanger of opvolger. Indien koper voor de datum van totstandkoming van de overeenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
6. De bouwka­vel komt voor risico van koper zodra de notariële akte is verleden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Artikel 3.4 Kosten, rechten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van de bouwka­vel, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.
2. Alle lopende baten en lasten welke van de bouwka­vel worden geheven komen voor rekening van koper vanaf het tijdstip van levering. Bij de levering zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 3.5 Staat van levering

1. De gemeente is verplicht aan koper een bouwka­vel te leveren die:
 - a. niet bezwaard is met hypothe­ken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte zakelijke rechten;
 - b. vrij van huur, pacht en andere persoonlijke gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;

- c. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - d. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
 - e. ontruimd, in eigen gebruik en genot.
2. Op de bouwka­vel rusten geen andere beperkte zakelijke rechten en persoonlijke gebruiksrechten dan in de koopovereenkomst staan vermeld of uit het Kadaster zouden blijken, behoudens rechten die door verjaring kunnen zijn ontstaan.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3.6 Perceelsgrenzen

In overleg met koper worden ten behoeve van de realisering van de in artikel 1 van de koopovereenkomst aangegeven soort woning(en) de relevante bouwlijnen in de bouwka­vel aangegeven. Na realisering van bedoeld(e) bouw­werk(en) zullen op verzoek van koper eenmalig om niet de grenzen van de bouwka­vel aan koper worden aangewezen.

Artikel 3.7 Over- en ondermaat

Enig verschil tussen de grootte van de bouwka­vel, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte van het perceel, zoals deze zal worden vastgesteld door of namens het Kadaster, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval het meerdere wordt verrekend naar de in de koopovereenkomst vermelde prijs van de grond per m² exclusief omzetbelasting.

Artikel 3.8 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de bouwka­vel is verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn, en dat op grond hiervan de bouwka­vel geschikt is voor de bouw van een in artikel 1 van de koopovereenkomst aangegeven woning. Koper heeft recht op kennisname van het rapport, dat bij de gemeente ter inzage is gelegd.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de

aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

3. Het feit dat de bodem geschikt is voor woningbouw biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen.
4. Indien vóór het verlijden van de notariële akte desondanks zou blijken van aanwezigheid van in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen van zodanige concentratie en aard dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de bouwka­vel aanvaardt, dan zal de gemeente op haar kosten overgaan tot sanering van de bouwka­vel. Indien er na sanering nog steeds sprake is van een dergelijke verontreiniging, dan heeft koper het recht de overeenkomst bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders eenzijdig te ontbinden en zal de bouwka­vel weer ter vrije beschikking van de gemeente komen. In dat geval zullen de door koper tot dan toe in verband met de koop van de bouwka­vel gemaakte kosten, schade en interessen door de gemeente worden vergoed.

Artikel 3.9 Bouwrijpe staat / gebruik

1. Behoudens uitdrukkelijk anders luidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de bouwka­vel geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp wordt verstaan:
 - a. grond geschikt om te bebouwen, dat wil zeggen bereikbaar via (bouw)wegen;
 - b. het gemiddeld op hoogte brengen tot een nader te bepalen aantal centimeters beneden de definitieve peilhoogte van het gebouw;
 - c. vrij van niet te handhaven groen;
 - d. vrij van niet te handhaven opstellen, funderingen, kelders en substantiële puinresten;
 - e. vrij van boven- en ondergrondse obstakels, waaronder stobben van bomen en struiken;Aan de koper kenbare gebreken, die het gebruik zoals genoemd in lid 1 van artikel 3.11 van deze algemene verkoopbepalingen in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
2. Verder zal de bouwka­vel bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw op en/of de ingebruikneming van de bouwka­vel verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.
3. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie; het aanleggen en aansluiten van deze voorzieningen komen voor rekening van koper. Ten aanzien van dit gebruik van de bouwka­vel deelt de gemeente mee dat haar niet bekend is, dat dit op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het is koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan het gebruik van de bouwka­vel te wijzigen of de bouwka­vel en de daarop te bouwen woning te gebruiken, te doen of te laten gebruiken anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

4. De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot de bouwkavel die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn rekening en risico komen.
5. De uit de bouwputten vrijkomende grond dient door koper zelf op of in de bouwkavel te worden verwerkt. Eventuele overtollige vrijkomende grond dient door koper zelf op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit, te worden afgevoerd. De voor het vervoer en hergebruik noodzakelijke onderzoeken zullen door koper worden uitgevoerd. Alle kosten voor afvoer van vrijkomende grond, inclusief de kosten van additioneel onderzoek ten behoeve van het vervoer en hergebruik, zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat artikel 3.8 van deze algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing is.
6. Voor de afscheiding van en de toegang tot het bouwterrein en het gebruik van de openbare weg tijdens de bouw aanvaardt de koper alle aanwijzingen, kosten en verplichtingen, welke daartoe vanwege de gemeente zullen worden gegeven. De koper is daarom verplicht om, voordat hij de bouwkavel in gebruik neemt, contact op te nemen met de gemeentelijke bouwcoördinator. Indien koper met de bouwcoördinator geen afspraak maakt dan wel diens aanwijzingen of opgelegde verplichtingen niet nakomt en er dientengevolge schade ontstaat, dan verplicht koper zich om die geleden schade te vergoeden.
7. Indien er bij het **bouwrijp** maken van de bouwkavel een hoogteverschil is ontstaan met belendende percelen zal koper, eventueel in overleg met de eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden van die belendende percelen, die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om de voor die eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden nadelige gevolgen van het hoogteverschil op te vangen.

Opmerking [M1]: Bouwrijp maken is taak gemeente. Als er hoogteverschillen tussen bouwkavels zijn, duidt dat erop dat de gemeente een of meerdere kavel onvoldoende op hoogte heeft gebracht (zie definitie bouwrijp).

Artikel 3.10 Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

1. Koper is verplicht om binnen zes maanden na toewijzing van de bouwkavel, zijnde uiterlijk op de datum genoemd in artikel 4.4 van de koopovereenkomst, een (concept)aanvraag bij de gemeente in te dienen. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van koper deze termijn met maximaal twee maanden verlengen.
2. De ontwerpen voor de (concept)aanvraag dienen te zijn opgesteld door een architect, die als zodanig staat ingeschreven in het Architectenregister van de Stichting Bureau Architecten. Indien bij het indienen van de aanvraag blijkt dat de ontwerpen zijn opgesteld door een architect die niet in genoemd register is ingeschreven, dan zal de gemeente koper in de gelegenheid stellen om binnen redelijke termijn de ontwerpen alsnog door een in dat register ingeschreven architect te laten opstellen.

3. De koper verplicht zich binnen acht weken na goedkeuring van de conceptaanvraag een volledige aanvraag bij de gemeente te hebben ingediend met alle daarbij behorende bescheiden, overeenkomstig de geldende voorschriften voor de bouw op de bouwkel van een in artikel 1 van de koopovereenkomst genoemde woning volgens een ontwerp dat vooraf de goedkeuring van de Welstandscommissie van de gemeente heeft verkregen. De gemeente kan, indien zij daarvoor termen aanwezig acht, op schriftelijk verzoek van koper deze termijn met maximaal twee maanden verlengen.

Opmerking [M2]: Op verzoek van koper of indien zij daarvoor termen aanwezig acht o.i.d.?

Artikel 3.11 Bouwplicht

1. Koper verplicht zich de bouwkel te bebouwen met de in artikel 1 van de koopovereenkomst aangegeven soort woning(en) in de vrije sector.
2. Koper verplicht zich de bouw van de in lid 1 van dit artikel bedoelde woning(en) voltooid en gebruiksklaar te hebben binnen achttien maanden nadat voor het bouwplan de omgevingsvergunning is verleend. Indien op het moment van voornoemde vergunningverlening de bouwkel nog niet bouwrijp is oftewel nog niet beschikbaar is om te gaan bouwen, dan dient de bouw voltooid en gebruiksklaar te zijn binnen achttien maanden nadat de bouwkel wel bouwrijp is oftewel wel beschikbaar is om te gaan bouwen. Deze termijn kan op schriftelijk verzoek van koper door de gemeente eenmalig met één jaar worden verlengd.
3. Indien koper de woning niet binnen de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn voltooid en gebruiksklaar heeft, is koper zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting.
4. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming door koper van zijn uit de leden 1 en 2 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen, is koper verplicht om de bouwkel voor zijn rekening op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom en de bouwkel aan de gemeente terug te leveren in dezelfde staat als waarin de deze zich bevond bij de levering door de gemeente, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Opmerking [M3]: Bouwrijp dient de grond uiterlijk op de datum van levering te zijn (art. 3.3. lid 2). Kan een omgevingsvergunning worden verleend aan iemand die juridisch nog geen eigenaar is (levering), maar als wel feitelijk geleverd is of zelfs de grond in gebruik heeft genomen?

Artikel 3.12 Bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de bouwkel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen gedurende drie achtereenvolgende jaren vanaf de datum waarop koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Het is koper gedurende de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk gebruiksrecht of een beperkt zakelijk recht, de vestiging van een recht van hypotheek hier niet onder

begrepen, waardoor het gebruik van de woning geheel of ten dele op een derde overgaat.

Opmerking [M4]: De uitzondering van hypotheek is niet opgenomen in de de ovk Stepekolk II, die als lijdraad

3. Het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 van dit artikel;
4. Burgermeester en wethouders kunnen op verzoek van koper schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt alleen dan verleend ingeval van:
 - a. verandering van de werkring van koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuist dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel de samenlevingsovereenkomst;waarbij door de gemeente nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.
5. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van verschuldigd van € 50.000,- exclusief omzetbelasting per overtreding.

Artikel 3.13 Faillissement en beslag

1. De gemeente is gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
 - a. koper vóór de het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op koper van toepassing is verklaard dan wel hierop een beroep is gedaan;
 - c. vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op (on)roerende zaken en/of vermogensrechten die koper heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.
2. De enkele aanzegging middels aangetekend schrijven dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, brengt ontbinding teweeg zonder dat rechterlijke tussenkomst in vereist.
3. De reeds betaalde koopsom zal worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst te boven gaat.

Opmerking [M5]: 6

Artikel 3.14 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, in, op of boven de bouwkegel is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van de openbare voorzieningen in, op of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht te laten bestaan. De gemeente is niet verplicht tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.
3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor schade aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, in stand houden, herstellen of vervangen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door en voor rekening van de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt worden hersteld.
6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1, 2 en 4 van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op de bouwkegel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.

Artikel 3.15 Oprichting en instandhouding erfafscheiding

1. Koper is verplicht om uiterlijk gelijktijdig met het gereedkomen van de te bouwen woning, voor zijn rekening op de bouwkegel in de voortuin en eventuele zijtuin(en) erfafscheidingen op te richten en in stand te houden, een en ander zoals is omschreven in het in artikel 4.5 van de koopovereenkomst genoemde Beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingsplan en/of de ruimtelijke onderbouwing en overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
2. Koper verplicht zich de op de bouwkegel opgerichte erfafscheidingen niet te verwijderen, behoudens ontheffing van de gemeente.
3. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van

de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- exclusief omzetbelasting per geconstateerde overtreding.

Artikel 3.16 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

1. Koper is verplicht om uiterlijk gelijktijdig met het gereedkomen van de te bouwen woning, voor zijn rekening op de bouwkafeel (één of meerdere) van de openbare weg af met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden en als zodanig te gebruiken, een en ander in overeenstemming met het in artikel 4.5 van de koopovereenkomst genoemde Beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingplan en/of de ruimtelijke onderbouwing en overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
2. Koper is verplicht de op de bouwkafeel aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
3. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- exclusief omzetbelasting per geconstateerde overtreding.

Artikel 3.17 Hoofdelijkheid / gemeenschap

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en dezelfde bouwkafeel meer dan één natuurlijk persoon als koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.18 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 150,- exclusief omzetbelasting per dag of dagdeel dat de niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting

in rechte nakoming te vorderen.

3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming afzonderlijk een boete is bepaald. In dat geval is de afzonderlijke boetebepaling van toepassing.

Artikel 3.19 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vóór de levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.20 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de ter zake volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 3.21 Duurzaamheid en GPR Gebouw

1. Koper draagt er bij het opstellen en het realiseren van het bouwplan zorg voor dat de te bouwen woning overeenkomstig het ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geldende instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) wordt ingericht. Eisen voor duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-ambitieniveaus, die op de op de bouwka­vel te bouwen woning minimaal als volgt dienen te worden toegepast: een 7 voor het thema energie, een 8,5 voor het thema gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige thema's milieu, gezondheid en toekomstwaarde.
2. Binnen dit kader bestaat voor koper enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen. Koper dient te allen tijde te zorgen dat de onderdelen Politie Keurmerk Veilig Wonen en bezoek en aanpasbaarheid in het ontwerp worden opgenomen en vervolgens worden gerealiseerd en gecertificeerd.

Artikel 3.22 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.15 lid 1 en 3.16 lid 1 van deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel

of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- exclusief omzetbelasting ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel bepaald, verbindt 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 in lid 1 van dit artikel bedoelde artikelen als de in lid 1 van dit artikel en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.23 Kwalitatieve verplichting

De in de artikelen 3.15 lid 2 en 3.16 lid 2 bedoelde verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen. Aangezien van de 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.

Besloten in de vergadering van 1 maart 2011.

Burgemeester en wethouders van Helmond

De burgemeester,
Drs. A.A.M. Jacobs

De secretaris,
Dhr. A.A.M. Marneffe RA

Bekend gemaakt op:

25 maart 2011

De gemeentesecretaris,
Dhr. A.A.M. Marneffe RA