



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE LEEK

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een aan de koper gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding: de acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding.

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Leek, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.

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

Ingebruikneming: het moment waarop de koper 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.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen, die het object van de koopovereenkomst vormen, waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in openbare registers.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, bestaande uit een verklaring van de koper, dat hij een onroerende zaak van de gemeente wil kopen en het verkoopbesluit daartoe van de gemeenteraad/burgemeester en wethouders.

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

De koper: de wederpartij, zijnde de in de koopovereenkomst genoemde koper.

ARTIKEL 1.2 Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Leek en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Leek en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.3 Aanbieding en aanvaarding

1. Ieder die een onroerende zaak van de gemeente in eigendom wenst te verkrijgen, moet zich daartoe met een schriftelijk of mondeling verzoek tot de gemeente richten.
2. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door burgemeester en wethouders.
3. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.
4. Een besluit tot verkoop van de grond wordt door de gemeente niet eerder genomen dan nadat de in het derde lid vermelde aanbieding door verzoeker schriftelijk is aanvaard. Van het verkoopbesluit wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de koper.
5. De in het tweede lid bedoelde aanbieding wordt geacht te zijn geschied onder de voorwaarde dat de gemeenteraad tot verkoop besluit, tenzij deze bevoegdheid is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 1.4 Tekening

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 2.2 Overdracht en aflevering

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na de datum van de schriftelijke mededeling aan de koper van het gemeentelijke verkoopbesluit. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders het goedvinden, dat de akte op een nader vastgesteld later tijdstip ondertekend wordt. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun goedvinden voorwaarden verbinden.
3. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 2.3 Eerdere ingebruikneming

1. Met toestemming van burgemeester en wethouders kan de koper de onroerende zaak op een eerder tijdstip dan bedoeld in artikel 2.2, derde lid, in gebruik nemen. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden.
2. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voorzover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.4 Betaling koopsom

1. Binnen een maand na mededeling van het gemeentelijke verkoopbesluit, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of de notaris die de akte verlijdt.

2. In geval van toepassing van het bepaalde in de artikelen 2.2, tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders bepalen, dat de koopsom eveneens op een nader vastgesteld later tijdstip voldaan wordt. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.
3. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn of, in gevolge het bepaalde in het tweede lid, niet binnen dat nader vastgestelde latere tijdstip door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en is hij over de koopsom, 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.

ARTIKEL 2.5 Rentevergoeding bij latere ondertekening akte/eerdere ingebruikneming

1. In geval van toepassing van het bepaalde in:
 - a. de artikelen 2.2, tweede lid juncto 2.4, tweede lid;
 - b. artikel 2.3, eerste lid;is de koper een rentevergoeding over de totale koopsom verschuldigd, berekend naar de rekening-courant rente voor debetsaldi bij de Bank der Nederlandse Gemeenten.
2. De rentevergoeding is verschuldigd voor de periode:
 - a. in geval van toepassing van het bepaalde in de artikelen 2.2, tweede lid, juncto 2.4, tweede lid, te rekenen vanaf een maand na mededeling van het verkoopbesluit aan de koper tot het moment van betaling van de koopsom;
 - b. in geval van toepassing van het bepaalde in artikel 2.3, eerste lid, te rekenen vanaf de datum van de eerdere ingebruikneming tot datum van betaling van de koopsom.
3. De betaling van de rentevergoeding dient gelijktijdig met de betaling van de koopsom te geschieden.

ARTIKEL 2.6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.7 Kosten aansluitingen, in- en uitritten

De kosten van aansluiting van de opstallen op de leidingen voor gas, water, elektra, riolering en centraal antennesysteem alsmede de aanleg van in- en uitritten naar de openbare weg komen voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.8 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met het buro Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

ARTIKEL 2.9 Over- en ondermaat

Vershil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.

ARTIKEL 2.10 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een indicatief onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat nader wordt aangegeven in de koopovereenkomst. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven en eruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke 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 dit rapport.
De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voorzover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

ARTIKEL 2.11 Ontbinding ingeval van verontreiniging

Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

ARTIKEL 2.12 Aansprakelijkheid draagkracht grond

De verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

ARTIKEL 2.13 Kapverbod

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. De zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt, tenzij hiervoor door burgemeester en wethouders krachtens de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Leek 1990 een kapvergunning is verleend.

ARTIKEL 2.14 Gedoogplicht

1. 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.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of indien de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

ARTIKEL 2.15 Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.16 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 2.17 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde 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 wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
2. Naast het gestelde in het eerste lid behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

ARTIKEL 2.18 Beroepsmogelijkheid

Tegen een door burgemeester en wethouders genomen besluit, op grond van een bevoegdheid welke hen toekomt ter uitvoering van bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden, kan binnen 30 dagen nadat het besluit is verzonden of uitgereikt een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de gemeenteraad. Het bepaalde in de Verordening behandeling bezwaar- en beroepschriften gemeente Leek is op deze beroepsprocedure van toepassing. Deze beroepsmogelijkheid laat onverlet het recht om een geschil aan de burgerlijke rechter voor te leggen.

ARTIKEL 2.19 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

HOOFDSTUK 3

BEPALINGEN DIE AFZONDERLIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

AFDELING ALGEMEEN

ARTIKEL 3.1.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk 3 is slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst afzonderlijk van toepassing is verklaard.

ARTIKEL 3.1.2 Bouwplicht

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, 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.
2. 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.
3. Zolang niet is voldaan aan de in het tweede lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
4. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
5. De in het derde lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht heeft de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
6. Het in het vijfde lid gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

ARTIKEL 3.1.2a Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting 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 tien procent (10%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
2. 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.
3. 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 3.1.3 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de opstallen (woningen) op de door hem te bebouwen kavels (hierna genaamd: zijn wederpartijen), eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn wederpartijen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten wordt opgenomen, dat die wederpartijen de door hen gekochte grond door de koper zullen doen bebouwen overeenkomstig de in de tussen de gemeente en de koper gesloten koopovereenkomst aangegeven bebouwing;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover zijn wederpartijen heeft verplicht.

ARTIKEL 3.1.4 Betaling waarborgsom/bankgarantie

1. De koper zal binnen twee weken na de mededeling van het verkoopbesluit met een daarbij toegezonden factuur een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom, te vermeerderen met de eventueel de daarover verschuldigde omzetbelasting.
De waarborgsom strekt tot zekerheid voor de nakoming van de koper jegens de gemeente van zijn verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst alsmede uit de algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.
2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. In voorkomende gevallen - zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders - kan een hogere waarborgsom of in plaats van een waarborgsom een bankgarantie ten gunste van de gemeente worden geëist. Het in deze algemene verkoopvoorwaarden bepaalde ten aanzien van de waarborgsom geldt eveneens voor de bankgarantie.

ARTIKEL 3.1.5 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. 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 worden aangebracht, ontgroningen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
4. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

ARTIKEL 3.1.6 Resterende strook grond

1. Indien tussen de openbare weg c.q. een openbaar voetpad en de verkochte onroerende zaak een strook grond eigendom blijft van de gemeente, dan moet deze strook (die gearceerd is aangegeven op de verkooptekening), zolang de gemeente daaraan geen andere bestemming heeft gegeven, door de koper als tuin c.q. bedrijfsterrein worden aangelegd en onderhouden.
2. Als erkenning van het eigendomsrecht van de gemeente op de in het eerste lid bedoelde strook grond is de koper jaarlijks het symbolische bedrag van € 0,45 aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag moet in vijfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald volgens door burgemeester en wethouders te stellen regels.
3. Gedoogd moet worden, dat er in de in het eerste lid bedoelde strook grond door of voor openbare diensten of nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd verband houdende met het aanbrengen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen. De strook grond zal nadat deze werkzaamheden gereed zijn gekomen in redelijke staat worden opgeleverd. Voor door een en ander ontstane schade is de gemeente niet aansprakelijk.
4. Op c.q. in de in het eerste lid bedoelde strook mogen geen aarden wallen of andere verharding dan klinkerverharding worden aangebracht of andere zaken worden aangebracht of geplaatst, waardoor de het derde lid genoemde werkzaamheden worden bemoeilijkt of belemmerd.

ARTIKEL 3.1.6a Watergang

1. Indien een watergang geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van het verkochte, dan moet deze watergang door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden en in goede staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.
2. Indien de in lid 1 bedoelde werkzaamheden niet plaatsvinden ten genoegen van burgemeester en wethouders, dan is de gemeente gerechtigd om zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk op kosten van de koper te laten uitvoeren.
3. Koper zal geen bouwwerken, waaronder ook steigers, vlonders e.d. worden verstaan, oprichten in of boven de in lid 1 bedoelde watergang.

ARTIKEL 3.1.7 Ontbindingsmogelijkheid

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 3.1.8 Voorwaarde van financiering

1. De koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen of indien zijn aanvraag om gemeentegarantie is afgewezen.
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en bekend te maken.

ARTIKEL 3.1.9 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks bij niet nakoming op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van € 22.689,00 ten behoeve van de gemeente, met toevoeging voor deze laatste om daarnaast nakoming van en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven in het eerste lid 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 het eerste lid bedoelde artikelen als de in het eerste lid en in het onderhavige tweede lid 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 3.1.10 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak 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 de zaak zullen verkrijgen.
2. 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 Burgerlijk Wetboek.

AFDELING WONINGEN

ARTIKEL 3.2.1 Afscheiding

De koper is verplicht de gekochte onroerende zaak op een deugdelijke, niet ontsierende wijze af te scheiden en afgescheiden te houden.

ARTIKEL 3.2.2 Tuinaanleg

Het na de bouw van de woning met de (eventueel) daarbij behorende bijgebouwen resterende deel van de gekochte onroerende zaak mag alleen worden gebruikt als tuin en moet zodanig worden aangelegd en onderhouden, een en ander overeenkomstig een algemeen aanvaardbaar niveau van aanleg en onderhoud; het resterende deel mag derhalve niet ingericht en gebruikt worden als parkeerterrein.

ARTIKEL 3.2.3 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. 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, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174, Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268, Burgerlijk Wet boek);
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)te dan wel diens geregistreerde partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk en beëindiging met wederzijds goedvonden dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Bij niet nakoming van deze verplichting is koper een direct opeisbare boete van vijftieng procent (25%) van de koopsom verschuldigd.

AFDELING BEDRIJVEN

ARTIKEL 3.3.1 Welstand

(Vervallen)

ARTIKEL 3.3.2 Onderhoud niet bebouwde delen perceel

Niet bebouwde delen van de verkochte onroerende zaak zullen moeten worden gebracht en onderhouden in een staat, die uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

ARTIKEL 3.3.3 Geen opslag op niet bebouwde delen perceel

Niet bebouwde delen van de verkochte onroerende zaak mogen niet als opslagplaats gebruikt worden, behoudens na verkregen ontheffing van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.19.

~~~~~  
Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Leek van 30 november 1992 en opgenomen in een akte, op 5 januari 1993 verleden voor notaris mr. W. de Groot te Leek, welke akte werd overgeschreven ten hypotheekantore te Groningen op 6 januari 1993 in deel 4985, nummer 2. De algemene voorwaarden zijn gewijzigd bij besluit van de raad van de gemeente Leek van 26 november 2001 en opgenomen in een akte, op 4 januari 2002 verleden voor notaris mr. W. de Groot te Leek, welke akte werd overgeschreven ten hypotheekantore te Groningen op 7 januari 2002 in deel 7915, nummer 13. De wijziging is met ingang van 1 januari 2002 van kracht geworden.