Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

Verkoop en levering van gronden:

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage bij besluit, genomen in hun vergadering van 15 april 2008 kenmerk DSO/2008.1076.

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op 7 mei 2008 in register Onroerende Zaken hyp4 in deel 54606 nummer 127.

Inhoud

Artikel 1.	Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2.	De uitgifte	4
Artikel 3.	Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom	4
Artikel 4.	Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden	5
Artikel 5.	Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan	5
Artikel 6.	Kosten en belastingen	6
Artikel 7.	Waarborgsom, bankgarantie	6
Artikel 8.	Over-, ondermaat	6
Artikel 9.	Uitgifte van de grond	7
Artikel 10.	Juridische levering	7
Artikel 11.	Risico-overgang, beschadiging en verzekering	8
Artikel 12.	Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	8
Artikel 13.	Vrijwaring door de eigenaar	8
Artikel 14.	Bouwplicht	9
Artikel 15.	Boetebepaling	9
Artikel 16.	Faillissement en beslag	10
Artikel 17.	Overdracht van rechten	10
Artikel 18.	Geschillenregeling	10
Artikel 19.	Domicilie	11
Artikel 20.	Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen	11
Artikel 21.	Slotbepaling	11

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Akte van levering: de notariële akte waarbij het verkochte door verkoper aan koper wordt geleverd en in eigendom door koper wordt aanvaard;

b. Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning ten aanzien waarvan na het verstrijken van de bezwaar- of beroepstermijn nog een periode van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaar- of een beroepschrift is ingediend of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen;

c. Burgemeester en Wethouders: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 's-Gravenhage;

d. Eigendom: mede het onverdeeld aandeel daarin;

e. Aflevering: de datum waarop de grond in bezit wordt gesteld aan de koper, voorafgaand aan de juridische levering;

f. Juridische levering: de eigendomsoverdracht van de grond door middel van de akte van levering;

g. Gegadigde: ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen;

h. Gemeente: de gemeente 's-Gravenhage;

i. Grond: mede de daarmee verenigde gebouwen, werken en beplantingen;

j. Koopprijs: de prijs waarvoor het verkochte door verkoper aan koper wordt verkocht;

k. Levering: de levering als bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;

l. Leveringsdatum: de datum waarop de akte van levering zal worden verleden;

m. Notaris: de notaris, te wiens overstaan de hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden;

n. Opstallen: de boven, op en in de grond aanwezige gebouwen en werken;

o. Overeenkomst: de obligatoire overeenkomst - grondreserveringsovereenkomst, grondafname/realisatieovereekomst of koopovereenkomst - die aan de levering ten grondslag ligt;

p. Start bouw: als datum van aanvang van de bouw zal worden aangemerkt de datum die tussen partijen als zodanig is overeengekomen in de overeenkomst;

q. Uitgifte in eigendom de overdracht van de grond in eigendom als bedoeld in artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek.

De uitgifte

Artikel 2

2.1 De uitgifte in eigendom geschiedt krachtens akte van levering, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de koper aan te wijzen notaris.

2.2 De levering vindt, tenzij partijen anders overeenkomen, plaats:
a) uiterlijk op een dag zoals is vastgesteld in de overeenkomst; of
b) binnen vier weken nadat de grond vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en geheel ongevorderd ter beschikking van de koper staat alsmede bouwrijp is.

2.3 In de akte van levering worden in ieder geval opgenomen:
a) de Algemene Bepalingen die op de verkoop en levering van toepassing zijn alsmede de eventuele Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
b) overige gebruikelijke bepalingen in verband met de levering van een onroerende zaak.

2.4 Er wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de in eigendom uit te geven grond aan de akte van levering gehecht, tenzij zij anders overeenkomen.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

3.1 Ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.

3.2 In afwachting van de beslissing omtrent de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden in de met de gegadigde te sluiten overeenkomst een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.

3.3 Nadat omtrent een aanvraag tot verkoop en levering van de grond in positieve zin is beslist, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een door hen te bepalen waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.

3.4 De waarborgsom als bedoeld in het vorige lid vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van levering van het verkochte.

3.5 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de overeengekomen bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan alle overige voorwaarden waaronder de grond zal worden geleverd is voldaan.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

4.1 De gemeente verkoopt de grond en levert deze met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voorzover daarvan niet bij of krachtens besluit van het College van Burgemeester en Wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke verkoop en levering aan de gegadigde met deze zijn overeengekomen.

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de gegadigde afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de grond is verkocht en geleverd of deze wijzigen.

Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan

Artikel 5

5.1 De koopprijs is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt vastgesteld met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de koper is of wordt toegestaan.

5.2 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.

5.3 Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat verkoper aan zijn in artikel 10 hierna vermelde verplichting tot levering heeft voldaan.

5.4 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering, is koper aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd conform het door burgemeester en wethouders vastgestelde canonpercentage op grond van artikel 8.3 van de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008", vanaf het moment van aflevering tot aan de leveringsdatum.
Het hiervoor vermelde canonpercentage is gelijk aan het hierna in artikel 5.5. jaarlijks door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage.

5.5. Het hiervoor in artikel 5.4 vermelde percentage van de rentevergoeding zal door burgemeester en wethouders jaarlijks worden vastgesteld en in het openbaar bekendgemaakt als volgt:
Het rentepercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per vijftien november van elk jaar van:

a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig (20) jaar en wederzijdse renteaanpassing na tien (10) jaar.
b) hypothecaire leningen zonder Nationale Hypotheekgarantie (NHG), ter hoogte van maximaal zeventig procent (70%) van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van vijf jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

Kosten en belastingen

Artikel 6

6.1 Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald, zijn de terzake van de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting, de notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, voor rekening van koper.
Dit laatste geldt eveneens voor de eventuele kosten van kadastrale uitmeting.

6.2 Alle lopende baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. Deze baten en lasten zullen op de datum van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

6.3 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering komen alle lopende baten en lasten met betrekking tot het verkochte voor rekening van de koper met ingang van de datum van aflevering. Deze baten en lasten zullen op de datum van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Waarborgsom, bankgarantie

Artikel 7

7.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen en slechts voorzover koper geen waarborgsom in de zin van artikel 3.3 in de gemeentekas heeft gestort, is koper verplicht om op een in de koopovereenkomst bepaald tijdstip bij de notaris op diens kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10 %) van de koopprijs.

7.2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst op uiterlijk de in het vorige lid vermelde datum, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van de Wet financieel toezicht.

7.3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 15 bepaalde, aan de koper na betaling van de koopprijs en overige door koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd.

7.4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

Over-, ondermaat

Artikel 8

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij deze afwijking meer dan 5 procent (5 %) van de in de koopovereenkomst genoemde grondoppervlakte betreft.

Aflevering van de grond

Artikel 9

9.1 Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt de grond afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van levering.

9.2 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper op het tijdstip van de inbezitstelling.

9.3 Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan die in de aan de koopovereenkomst gehechte Bodemkwaliteitsverklaring vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.

9.4 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Juridische levering

Artikel 10

10.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geleverd:
- a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de gegadigde uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
- c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.

10.2 Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de Openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

10.3 Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

10.4 De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de grond over te dragen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 11

11.1 Het verkochte komt, tenzij partijen anders overeenkomen, met ingang van de leveringsdatum voor risico van koper.

11.2 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering, komt het verkochte, tenzij partijen anders overeenkomen, vanaf de datum van aflevering voor risico van koper.

11.3 Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de leveringsdatum:

- koper niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper het verkochte aan koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
  dan wel
- de gemeente verklaart de schade vóór de leveringsdatum dan wel binnen vier weken nadat deze schade is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 12

12.1 Indien de verkoop aan twee of meer personen plaatsvindt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.

12.2 De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Vrijwaring door de koper

Artikel 13

De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de aflevering is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de koper, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Bouwplicht

Artikel 14

14.1 Koper is, nadat een bouwvergunning bruikbaar is gebleken, verplicht om:

a. binnen de in de overeenkomst bepaalde termijn, te beginnen met de bebouwing van de grond overeenkomstig het blijkens voormelde bouwvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
b. de vorenbedoelde bebouwing te voltooien binnen een termijn als tussen partijen in de overeenkomst is bepaald, tenzij door de gemeente op grond van bijzondere omstandigheden in overleg met de koper nadien uitstel wordt verleend;
c. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
d. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
e. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen;
f. nazorg als bedoeld in de Wet bodembescherming door of namens de gemeente toe te laten casu quo te gedogen dan wel uit te voeren al dan niet vermeld in de Bodemkwaliteitsverklaring.

14.2. Voor iedere dag dat de koper nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld sub 1.a en 1.b van dit artikel verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag als in de overeenkomst zal worden bepaald.

Boetebepaling

Artikel 15

15.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs.

15.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting daarvan in rechte nakoming te vorderen.

15.3 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Faillissement en beslag

Artikel 16

16.1 Indien de gegadigde voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen dan wel ten aanzien van hem de regeling schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd een reeds gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de desbetreffende onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

16.2 Reeds betaalde waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Overdracht van rechten

Artikel 17

Het is koper niet geoorloofd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het eventueel verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Geschillenregeling

Artikel 18

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Domicilie

Artikel 19

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de gevolgen van de verkoop en levering bij de akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering wordt verleden.

Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Artikel 20

20.1. Voor zoveel mogelijk zullen alle hiervoor bedoelde bepalingen in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden opgelegd aan de rechtsopvolger(s) van koper.

20.2. De Gemeente en koper zullen in de Akte van levering ter zake van de in lid 1 van dit artikel opgenomen kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek domicilie kiezen ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering wordt verleden.

20.3. Niettemin is koper verplicht alle hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde bepalingen bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan de Gemeente van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van honderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd de rechten van de Gemeente overigens geleden schade te verhalen.

Slotbepaling

Artikel 21

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008".