

Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de  
Gemeente Olst-Wijhe 2014

Verkoop van onroerende zaken

Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe: vastgesteld op 21 januari 2014 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe ter vervanging van de

Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe: vastgesteld op 18 oktober 2011

Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe: vastgesteld op 1 juli 2002

Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Olst: vastgesteld op 15 februari 1993

Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Wijhe: vastgesteld op 29 juli 1993

## Inhoud

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Inleiding                                                                     | blz. 3  |
| Definities                                                                    | blz. 4  |
| Hoofdstuk 1: Bepalingen algemeen                                              | blz. 6  |
| Hoofdstuk 2: Bepalingen voor koop                                             | blz. 7  |
| Hoofdstuk 3: Bepalingen, die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard | blz. 12 |

## Inleiding

Bij een uitgifte-overeenkomst zijn de bepalingen van de hoofdstukken 1 en 2 altijd van toepassing. De bepalingen uit hoofdstuk 3 moeten in de uitgifte-overeenkomst nadrukkelijk van toepassing worden verklaard.

## Definities

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aflevering:</b>                   | feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zodat deze in gebruik kan worden genomen, zoals bedoeld in 7:9 BW.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Algemene uitgiftevoorwaarden:</b> | de voorliggende voorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Beperkte rechten:</b>             | de rechten van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Burgemeester en wethouders:</b>   | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BW:</b>                           | Burgerlijk Wetboek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gemeente:</b>                     | de gemeente Olst-Wijhe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Gemeenteraad:</b>                 | de Raad van de gemeente Olst-Wijhe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grond:</b>                        | de over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ingebruikneming:</b>              | het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke 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. Deze onderzoeken kunnen, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming. Ingebruikgeving kan in sommige gevallen plaatsvinden voordat volledig is bouwrijp gemaakt. |
| <b>Kadaster:</b>                     | de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Niet-bebouwbaar terrein:</b>      | terrein, waarop het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat, en andere terreinen, die naar het oordeel van de gemeente niet geschikt zijn voor bebouwing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Notariële akte:</b>               | de voor overdracht vereiste akte van levering of vestiging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Onroerende zaak:</b>              | de grond en/of de opstallen, die het object van de verkoop vormen, waarbij deze algemene voorwaarden behoren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Opstallen:</b>                    | de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Overdracht:</b>            | juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Uitgifte:</b>              | verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Uitgifte-overeenkomst:</b> | de overeenkomst tot verkoop, waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn. Tenzij anders is overeengekomen, komt de uitgifte-overeenkomst tot stand op de datum van de ontvangstbevestiging van burgemeester en wethouders aan de wederpartij van de door de wederpartij reeds ondertekende overeenkomst cq. het bericht van burgemeester en wethouders aan de wederpartij, dat zij tot verkoop heeft besloten. |
| <b>Verkoop:</b>               | de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wederpartij:</b>           | koper van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Waterschap:</b>            | het waterschap Groot Salland of het waterschap Veluwe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## **Hoofdstuk 1: Bepalingen Algemeen**

### **Artikel 1.1 Geldigheid**

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Olst-Wijhe en haar wederpartij(en), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. De hoofdstukken 1 en 2 en alleen die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden kunnen slechts voorkomen, voorzover die uitdrukkelijk in de uitgifte-overeenkomst zijn vermeld en door de wederpartij door ondertekening van de daaraan gehechte verklaring uitdrukkelijk zijn aanvaard.

### **Artikel 1.2 Definities**

De in de aanhef gegeven definities maken deel uit van de tekst van de algemene uitgiftevoorwaarden.

### **Artikel 1.3 Tekening**

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een gewaarmerkte tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening aangeduid.

## Hoofdstuk 2: Bepalingen voor Koop

### Artikel 2.1 Staat van levering

- a. 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
- b. De gemeente is verplicht de onroerende zaak te leveren:
  1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de uitgifte-overeenkomst opgegeven beperkte rechten;
  2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de uitgifte-overeenkomst anders vermeldt;
  3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de uitgifte-overeenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de wederpartij uitdrukkelijk worden aanvaard;
  4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de uitgifte-overeenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

### Artikel 2.2 Perceelsomschrijving

- a. De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente op tekening worden aangegeven. De als gevolg van de uitgifte ontstane nieuwe rechtsgrenzen zullen door of vanwege de gemeente te velde worden aangegeven en op verzoek van de wederpartij aan hem worden aangewezen op een tijdstip in onderling overleg te bepalen.
- b. In het veld zal de ligging der nieuwe grenzen door de gemeente met ijzeren buizen of andere verzekeringsmaterialen worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Dit houdt ondermeer in, dat de kosten van een op verzoek van de wederpartij herhaalde uitzetting voor rekening van de wederpartij zijn.
- c. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.
- d. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de uitgifte-overeenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de wederpartij zal enkel geschieden, indien de wederpartij daarom binnen drie maanden, nadat de wederpartij door het kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.
- e. Bij uitgifte van bedrijfsterreinen en van grond voor complexgewijze woningbouw wordt over- en ondermaat niet verrekend en vindt het bepaalde in lid d geen toepassing. Bij ABC-contracten worden verkavelingstekeningen niet mee ingeschreven in het kadaster.

- f. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht op heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

### **Artikel 2.3 Bodemonderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de uit te geven onroerende zaak, is een bodemonderzoek conform Nen 5740 verricht door een erkende bodemintermediair. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden boven grenswaarden zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, die – volgens (op het moment van totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst) algemeen aanvaard inzicht – schade of gevaar zouden kunnen toebrengen aan de gezondheid van de gebruikers en/of het milieu. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen, dat dergelijke (afval)stoffen zich in de bodem zouden bevinden.
- b. Wanneer de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn, dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de uitgifte-overeenkomst na te komen.

### **Artikel 2.4 Ontbinding in geval van verontreiniging**

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.3 vermelde (afval)stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voorzover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, zoals bedoeld in artikel 2.3. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

### **Artikel 2.5 Overdracht en aflevering**

- a. De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen vier maanden na de datum van de ontvangstbevestiging van burgemeester en wethouders aan de wederpartij van de reeds door de wederpartij ondertekende uitgifte-overeenkomst c.q. de datum van het bericht van burgemeester en wethouders aan de wederpartij, dat het college tot verkoop heeft besloten. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is wettelijke rente overeenkomstig artikel 2.6 b verschuldigd.

- b. De plaatselijke notaris verzorgt de afhandeling van de verkoop, tenzij de wederpartij een andere notaris aangeeft in de uitgifte-overeenkomst.
- c. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst of schriftelijk afzonderlijk een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs, alsmede eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting, volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- d. Het risico van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de wederpartij op het moment van aflevering.

#### **Artikel 2.6 Betaling koopsom**

- a. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een andere datum is overeengekomen, dient uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, volgens factuur de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs niet op het in het eerste lid van dit artikel gestelde tijdstip door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.
- c. Verrekening van de door de koper verschuldigde prijs is uitsluitend toegestaan, voor zover het voor directe afdoening vatbare vorderingen op de gemeente betreft, welke worden geadmistreerd door de Vakgroep Financiën van de gemeente.

#### **Artikel 2.7 Lasten en belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte en de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst voor rekening van de wederpartij.

#### **Artikel 2.8 Faillissement en beslag**

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen die de wederpartij (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 2.9 Hoofdelijkheid**

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

#### **Artikel 2.10 Woonplaatskeuze**

De gemeente en de wederpartij kiezen terzake van deze overeenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan woonplaats ten kantore van de notaris, die op grond van artikel 2.5 lid b is aangewezen.

#### **Artikel 2.11 Kapverbod**

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Zich op de uitgegeven grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de gemeentelijke kapverordening een omgevingsvergunning is verleend en de in die omgevingsvergunning vermelde wachttijd is verlopen.

#### **Artikel 2.12 Waterschap; slootkanten**

- a. Indien en voor zover de onroerende zaak is gelegen aan een watergang, is de wederpartij gehouden deze voor zijn rekening te onderhouden overeenkomstig de alsdan geldende keur van het waterschap en de aanwijzingen van de gemeente. Dit kan onder meer de verplichting inhouden de watergang tot aan het midden vrij te houden van overtollig baggerspecie, daarin drijvende of gezonken voorwerpen, kroos, flab en andere planten, alsmede onderhoud van de walkant en het gedogen dat er ten behoeve van onderhoud, aan de watergang, specie wordt gestort op de grond.
- b. De wederpartij dient een eventueel aan de watergang grenzende en op zijn onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.

### **Artikel 2.13 Boetebepaling**

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt ten hoogste 10% van de koopprijs, maar tenminste EUR 500,00 voor elke niet of niet volledige nakoming.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de uitgifte-overeenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze overeenkomst is geschied of nagelaten. Naast de boete kan – ook in geval van afzonderlijke boeteregelingen – steeds de volledige wettelijke schadevergoeding worden gevraagd.

### **Artikel 2.14 Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst en deze algemene voorwaarden 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, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

## **Hoofdstuk 3: Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard**

### **Artikel 3.0 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

Elk artikel uit dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover het in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

#### **GROEP BEBOUWING**

### **Artikel 3.1 Bouwplicht**

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is overeengekomen, moet binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek van de wederpartij worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde bouwplicht mag de koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, 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.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend, als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de wederpartij en een derde gesloten koop- / aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover die koper schriftelijk verplicht, de in de uitgifte-overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde wederpartij en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar - of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing nog niet is aangevangen en er geen aanleiding bestaat om de termijn (verder) te verlengen, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, de grond terug te leveren aan de gemeente tegen betaling van de oorspronkelijk betaalde koopprijs verminderd met 10% schadevergoeding. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de aan de gemeente terugleverende koper.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar – of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing wel is aangevangen, maar nog niet glas- en waterdicht is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs.
- i. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn – of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn – de bebouwing wel glas- en waterdicht, maar nog niet gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte resterende bouwtijd. 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 g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

### **Artikel 3.2 Verplichtingen en kosten bij bebouwing**

- a. De wederpartij is gehouden – naast de overige verplichtingen, die uit de uitgifte-overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden voor zijn rekening komen – tot het volgende:
  - 1. de benodigde omgevingsvergunning tijdig bij de gemeente aan te vragen, zodat de goedkeuring van het bouwplan door de gemeente tijdig kan geschieden;
  - 2. slechts bouwketen te plaatsen en materiaal op te slaan in overleg met de gemeente;
  - 3. tuinen en verharding aan te leggen op hoogte van de openbare ruimte, waar de uitgegeven grond grenst aan die openbare ruimte;
  - 4. voor een in- of uitrit naar of van de openbare weg tijdig bij de gemeente een vergunning aan te vragen.
- b. Alle vrijkomende grond of zand uit funderingen en dergelijke dient door de wederpartij over het terrein te verdelen tot een vooraf in overleg met de gemeente overeen te komen peil. De dan nog resterende grond dient te worden afgevoerd naar en gestort te worden op een in overleg met de gemeente overeengekomen plaats. Bij categorie 1 grond dient te worden gewerkt met een gesloten grondbalans
- c. Voor rekening van de wederpartij komen daarnaast onder meer:
  - 1. de kosten verbonden aan de aansluiting op bouwstroom en bouwwater;
  - 2. de kosten verbonden aan het herstellen van de schade toegebracht aan de openbare weg of andere gemeentelijke eigendommen;
  - 3. de kosten van aanvraag en aansluiting op het gemeentelijk riool;
  - 4. de kosten verbonden aan verlening van ten behoeve van de bouw benodigde vergunningen en inritten;
  - 5. de kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen.

### Artikel 3.3 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast kunnen in het verkochte drainageleidingen zijn aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de wederpartij.
- b. De wederpartij is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 3.16 van toepassing, zodat deze gedoog- en zorgplicht als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

### Artikel 3.4 Achterpaden

- a. De wederpartij is gehouden voor zijn rekening te vestigen alle zodanige rechten, noodzakelijk om te kunnen komen en gaan over een achterpad te voet of met fiets, kruiwagen of andere voertuigen bestemd voor langzaam verkeer aan de hand. Dit achterpad dient te zijn gelegen tussen de verschillende te bouwen bouwblokken, indien die bouwblokken niet zijn gescheiden door openbaar gebied, waarbij het midden van het achterpad dient te zijn gesitueerd op de grens van de verschillende percelen.
- b. De kosten verbonden aan het onderhoud van een dergelijk pad en al hetgeen daaraan in de zin van lid a is gelegen, komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

### Artikel 3.5 Kleuren

- a. Gevestigd wordt een kwalitatieve verplichting van kleurstelling aan de buitenzijde van de woning, houdende het verbod om de woning die deel uitmaakt van een blok van meer woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de gerechtigden van alle woningen in dat blok tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen en dat kleurenschema niet binnen acht weken na toezending aan de gemeente door burgemeester en wethouders is afgewezen.
- b. Indien tot vaststelling van een nieuw kleurenschema wordt overgegaan, geldt de verplichting tot dit nieuwe kleurenschema.
- c. Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over een nieuw kleurenschema, kan de meest gerede partij de rechter verzoeken een nieuw kleurenschema vast te stellen.

### Artikel 3.6 Niet-bebouwbaar terrein

Ten aanzien van **niet-bebouwbaar terrein** verklaart – in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 – de gemeente slechts, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in deze bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, bedoeld in de Wet milieugevaarlijke stoffen of (afval)stoffen, die – volgens (op het moment van totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst)

algemeen aanvaard inzicht – schade of gevaar zouden kunnen toebrengen aan de gezondheid van de gebruikers en/of het milieu.

### **Artikel 3.7 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop**

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf met zijn eventuele gezinsleden te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen of in erfpacht of opstal aan een derde ter beschikking te stellen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. Burgemeester en wethouders kunnen, bij niet-nakoming of overtreding hiervan, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van de gemeente Olst-Wijhe opleggen van ten hoogste 75% van de koopprijs.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van:
  - Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
  - Executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.
  - Schriftelijk ontheffing door burgemeester en wethouders.
- c. Het bepaalde in de lid a vervalt, nadat de wederpartij de desbetreffende woning onafgebroken gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen na een met redenen omkleed schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel, waarbij deze ontheffing in ieder geval wordt verleend in geval van:
  - Verandering van werkkring van de wederpartij of diens echtgen(o)t(e) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
  - Overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e).
  - Ontbinding van het huwelijk van de wederpartij.
  - Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door ziekte van de wederpartij of een van zijn gezinsleden.Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan degene, waarmee de wederpartij een geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, bij notariële akte vastgelegd, is aangegaan; onder ontbinding van een huwelijk mede het ontbinden van een geregistreerd partnerschap of een duurzaam samenlevingsverband.

## GROEP WONINGEN

### Artikel 3.8 Aanleg parkeerplaats

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening op de grond één of meerdere (zoals in de uitgifte-overeenkomst bepaald) parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden, welke parkeerplaatsen van de openbare weg af met een auto toegankelijk dienen te zijn.
- b. De wederpartij verbindt zich de op zijn grond 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.
- c. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b is de wederpartij, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van EUR 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.

### Artikel 3.9 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 voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de daartoe in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk aangewezen artikelen van deze algemene voorwaarden (in samenhang met wat omtrent deze artikelen in de uitgifte-overeenkomst 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.

## GROEP BEDRIJVEN

### Artikel 3.10 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop staande of te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van zaken direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van EUR 5000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat geen verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

### **Artikel 3.11   Bouw bedrijfswoning; aanleg inrit**

- a. Het is de koper niet toegestaan eerder een voor bewoning geschikt gebouw te voltooien op de verkochte grond dan het moment, waarop de te bouwen bedrijfsruimte is opgeleverd.
- b. Naar het verkochte mag maximaal één inrit worden aangelegd. De maximale breedte en de juiste situering van de inrit zal door de gemeente worden aangegeven.
- c. Koper verplicht zich om zelf op eigen terrein te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid binnen de door de wet gestelde grenzen.

### **Artikel 3.12   Overdracht bedrijfsruimte**

- a. Het is de wederpartij – onder nader in de uitgifte-overeenkomst aan te geven bepalingen – niet toegestaan, de grond en de daarop staande of te bouwen opstallen geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten, in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders.
- b. De in het vorige lid bedoelde toestemming zal in ieder geval worden gegeven, indien die derde de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen voor dezelfde doeleinden zal gebruiken als de wederpartij.

## **GROEP ALGEMEEN**

### **Artikel 3.13   Erfafscheiding**

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding, zoals voor het terrein gebruikelijk is (Indien in het kader van een beeldkwaliteitsplan bijzondere eisen worden gesteld aan de erfscheiding zal dit in de uitgifteovereenkomst worden vastgelegd c.q. als een kwalitatieve verplichting in de verkoopakte worden opgenomen).

### **Artikel 3.14   Betaling waarborgsom**

- a. De wederpartij zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van 10% van de koopprijs voldoen aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. Indien de raad cq. het college van burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag, vermeerderd met een rentevergoeding zoals die bij het notariaat gebruikelijk is, aan de wederpartij worden terugbetaald.

- d. Deze waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien:
1. de wederpartij in gebreke blijft aan zijn in deze overeenkomst genoemde verplichtingen te voldoen;
  2. de wederpartij voor het ondertekenen van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of executoriaal beslag is gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen die wederpartij (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.

#### **Artikel 3.15 Kettingbeding**

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht hij zich, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van EUR 50.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij 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 3.16 Kwalitatieve verplichting**

- a. De in de uitgifte-overeenkomst als kwalitatieve verplichting aangewezen en door de wederpartij als zodanig uitdrukkelijk aanvaarde artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die de zaak onder bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. 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 BW.

#### **Artikel 3.17 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt 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 de uitgegeven onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

#### **Artikel 3.18 Erfdienstbaarheden over en weer voor aaneengesloten gebouwen**

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven onroerende zaak of zaken en ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak of zaken, worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen 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, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

#### **Artikel 3.19 Gebruik overeenkomstig bestemming**

- a. De wederpartij is gehouden de uitgegeven onroerende zaak te gebruiken en te blijven gebruiken overeenkomstig de bestemming, zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan.
- b. Bij overtreding van het gebod zoals omschreven in sub a is de wederpartij, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van maximaal EUR 125,00 voor iedere dag dat het gebod wordt overtreden, onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- c. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het gebod verlenen. Het eventueel verlenen van een, al dan niet fictieve, omgevingsvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een omgevingsvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit gebod zou zijn verleend; de in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven.

#### **Artikel 3.20 Eerdere ingebruikneming**

- a. Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, onder nader in de uitgifte-overeenkomst aangegeven voorwaarden.

- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifte-overeenkomst nog niet is tot stand gekomen, omdat een besluit tot uitgifte door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders nog niet is genomen, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, doordat de gemeenteraad of burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besloten hebben, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren.
- c. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

### **Artikel 3.21 Gedoogplicht**

- a. De wederpartij is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak in de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden,
- b. De wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht in goede staat bevestigd te laten.
- c. Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, ter keuze van de gemeente.
- d. De wederpartij is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.
- e. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten worden veroorzaakt.
- f. Omtrent de plaats en wijze van werken wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd. De wederpartij is gehouden al datgene, dat overeenkomstig deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. De onroerende zaak zal na het verrichten van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden worden hersteld zoveel mogelijk weer in de toestand, zoals die aanwezig was direct voordat de werkzaamheden een aanvang namen.

### **Artikel 3.22 Ontbinding bij niet-verlening omgevingsvergunning**

- a. Indien uiterlijk op de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum – wegens niet aan de wederpartij verwijtbare, beletselen – (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend, heeft de wederpartij het recht om deze overeenkomst te ontbinden.
- b. Indien de wederpartij van zijn recht van ontbinding gebruik wenst te maken, dient hij binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

### **Artikel 3.23 Ontbindende voorwaarde van financiering**

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen gemeentegarantie en hypothecaire lening (onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities) heeft kunnen verkrijgen, welke hij nodig heeft voor de financiering van de aan hem uit te geven grond en de daarop in eerste instantie te stichten of aanwezige bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.