

# ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

## BEDRIJFSTERREIN

### FLIERT II



## ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJFSTERREIN FLIERT II

### HOOFDSTUK I DE KOOP EN DE EIGENDOMSOVERDRACHT

#### ARTIKEL 1: grootte en ligging bouwperceel

- 1.1 De juiste grootte en ligging van het bouwperceel zal worden vastgesteld na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de gemeente.  
Afwijkingen ten opzichte van de gegevens vermeld in de koopovereenkomst zullen aan geen der partijen enig recht verlenen.

#### ARTIKEL 2 : betaling koopsom; waarborgsom;

- 2.1 Binnen twee maanden na het tot stand komen van het raadsbesluit tot verkoop, of indien het perceel dan nog niet bouwrijp is, binnen een maand nadat het perceel bouwrijp is gemaakt, doch uiterlijk ten tijde van de ondertekening van de overdrachtsakte, dient de volledige koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt, zulks behoudens het geval van eerdere aflevering overeenkomstig artikel 3.5.
- 2.2 Betaling van de koopsom zal geschieden op een door de gemeente aan te geven wijze.
- 2.3 Uiterlijk ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst zal de koper een waarborgsom ter hoogte van 10% van de met BTW vermeerderde koopsom hebben gestort op de rekening van de gemeente Leusden, bij de Rabobank te Leusden, rekeningnummer 3359.28.900 onder vermelding van de reden der betaling. Deze waarborgsom wordt in mindering gebracht op de koopsom door middel van verrekening bij het passeren van de overdrachtsakte ten overstaan van de notaris. De waarborgsom dient ter waarborging van de verplichting tot betaling van de grond, tot afname van de grond en tot betaling van eventueel verschuldigd geworden boetes.
- 2.4 Indien de koopprijs niet binnen twee maanden na datum van het raadsbesluit, of indien het perceel dan nog niet bouwrijp is, binnen een maand nadat het perceel bouwrijp is gemaakt, tot verkoop door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling een boeterente verschuldigd zijn naar het percentage dat op de eerste dag van zijn verzuim door de Bank van de Nederlandsche Gemeenten in rekening zal worden gebracht voor leningen met een looptijd van 3 maanden, vermeerderd met 3%. Deze boeterente wordt berekend over de koopsom minus de door de koper betaalde waarborgsom.
- 2.5 Rentevergoeding over de waarborgsom kan nimmer worden gevorderd.
- 2.6 De kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.

### ARTIKEL 3 : de levering; zakelijke lasten

- 3.1 De transportakte wordt ondertekend binnen twee maanden na het tot stand komen van het raadsbesluit tot uitgifte, of indien het perceel dan nog niet bouwrijp is, binnen een maand nadat het perceel bouwrijp is gemaakt.
- 3.2 De gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper ondanks aanmaning daartoe zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendoms-overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht brengt de ontbinding teweeg, zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is, onverminderd de gevolgen van wanprestatie. De in artikel 2.3 vermelde waarborgsom vervalt hierdoor als boete aan de gemeente.
- 3.3 De overdrachtsakte zal worden verleden voor een door de koper aan te wijzen notaris.
- 3.5 Het bouwperceel kan door de koper in gebruik en genot worden aanvaard zodra de overdrachtsakte is ondertekend of op de datum waarop eventuele eerdere aflevering is overeengekomen.  
Er vindt echter geen aflevering plaats voordat de koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting volledig aan de gemeente zijn voldaan.
- 3.6 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, voor zover deze door de wederpartij uitdrukkelijk zijn aanvaard.  
De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- 3.7 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een onderzoek verricht volgens de NEN 5740, uitgave 1999.  
De resultaten zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond de hiervoor vermelde stoffen bevinden.  
Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat bedoelde stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.  
Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de van de draagkracht grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

De koper heeft tot aan de start van de bouw van de fundering op het betrokken perceel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de ondertekening van de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden geëgd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt.

Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging dan wel de schadelijke gevolgen daarvan.

Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

- 3.8 Het bouwperceel zal voor het ondertekenen van de overdrachtsakte in bouwrijpe staat worden gebracht. Op de bijlage die aan deze voorwaarden is gehecht wordt aangegeven welke werkzaamheden onder het bouwrijp maken worden verstaan.
- 3.9 De onroerende-zaakbelasting, eventuele ruilverkavelingsrente en alle verdere eigenaarslasten welke van het bouwperceel geheven worden, komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het verlijden van de akte tot levering, c.q. volgende op de datum van een eerdere ingebruikneming.

#### ARTIKEL 4 : faillissement koper

- 4.1 Ingeval de koper vóór het verlijden van de akte tot levering in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan hem (al dan niet voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, brengt de ontbinding teweeg, onverminderd de gevolgen van wanprestatie.
- 4.2 Aan een ontbinding op grond van artikel 4.1 zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding, kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd, kunnen ontlenen.
- 4.3 Ingeval van ontbinding op grond van artikel 4.1 zal van de in artikel 2.3 bedoelde waarborgsom volledig aan de gemeente komen te vervallen.

### HOOFDSTUK II DE REALISATIE EN DE EXPLOITATIE

#### ARTIKEL 5 : bouwplicht

- 5.1 De koper is verplicht binnen drie maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst een volledige aanvraag om bouwvergunning bij de gemeente in te dienen. Koper verplicht zich tevens om binnen redelijke termijn te voldoen aan verzoeken om nadere detailleringen of gegevens die nodig zijn om de bouwaanvraag volledig te kunnen beoordelen.
- 5.2 Eveneens binnen drie maanden na ondertekening zal de koper een milieuvergunning, een uitwegvergunning en een vergunning voor het aansluiten op de gemeenteriolering aanvragen.

- 5.3 De koper verplicht zich uiterlijk drie maanden na de datum waarop de bouwvergunning is verleend met de bouw te beginnen en de grond in een ononderbroken bouwproces te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan op zodanig wijze, dat de bebouwing uiterlijk binnen twee jaar na de goedkeuring van de bouwvergunning zal zijn voltooid. Het bepaalde in artikel 3.5 is onverminderd van toepassing.
- 5.4 Indien niet binnen de termijn van drie maanden na het verlenen van de bouwvergunning een aanvang met de bebouwing is gemaakt, zal de gemeente de koper schriftelijk in gebreke stellen en een termijn van twee maanden bieden om alsnog de bebouwing te starten. Indien na verloop van die tweede termijn nog steeds geen aanvang met de bebouwing is gemaakt, heeft de gemeente het recht om het perceel bouwgrond van de koper terug te vorderen. De koper is verplicht op eerste vordering van de gemeente aan de terugverkoop en levering aan de gemeente volledige medewerking te verlenen. De alsdan door de gemeente verschuldigde koopsom zal 75% bedragen van de door de koper betaalde koopsom, zonder enige vergoeding van rente, kosten en schade hoe dan ook genaamd. De grond zal aan de gemeente worden teruggeleverd in de toestand waarin de grond zich ten tijde van de verkoop bevond tenzij de gemeente uitdrukkelijk anders toestaat ten tijde van teruglevering. Eventuele opstallen zullen de grond in eigendom volgen echter deze zullen geen verhoging van de verschuldigde terugkoopsom tot gevolg hebben
- 5.5 Indien na verloop van de in 5.3 genoemde termijn van twee jaar de bebouwing wel is aangevangen maar zodanig traag verloopt, dat apert duidelijk is, dat nog geen 50% van het bouwproces is voltooid, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom. Indien na verloop van de bedoelde twee jaar de bebouwing nog niet is voltooid, maar wel 50% of meer van de bebouwing gereed is, verlenen Burgemeester en Wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- 5.6 De koper zal binnen 6 maanden na de aanvang van de bouw een terreininrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. De koper is verplicht om binnen 3 maanden na het gereedkomen van de bebouwing tot uitvoering van het terreininrichtingsplan over te gaan en dit binnen een door de gemeente aan te geven redelijke termijn te realiseren. Zonder toestemming van de gemeente mag niet van het goedgekeurde terreininrichtingsplan worden afgeweken.
- 5.7 Op het bouwperceel zal door de koper een naar het oordeel van de gemeente voldoende aantal parkeerplaatsen moeten worden aangelegd om al het verkeer dat bestemd is voor de vestiging een plaats te geven.

#### ARTIKEL 6 : bezwaren van derden

- 6.1 Indien door derden bezwaren worden ingediend of beroep wordt ingesteld tegen de aan de koper te verlenen of verleende bouwvergunning en/of tegen de noodzakelijke ruimtelijke procedures ter realisering van de bouw, zullen partijen onverwijld met elkaar in overleg treden over de alsdan eventueel noodzakelijk geachte aanpassing van het bouwplan en/of van de in deze overeenkomst genoemde termijnen voor de realisering daarvan. Indien partijen ook na uiterste inspanning daaromtrent geen overeenstemming bereiken, heeft elk van beide partijen het recht om deze overeenkomst - zonder dat gerechtelijke tussenkomst vereist is - te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.

- 6.2 Ter zake van deze ontbinding zullen partijen overigens geen aanspraak kunnen maken op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. De partij die het recht van ontbinding uitoefent draagt de hieruit voortvloeiende kosten.

#### ARTIKEL 7 : nutsleidingen; reclameaanduidingen

- 7.1 Koper moet zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en ten behoeve van de centrale-antenne-inrichting (c.a.i.), zoals palen, kabels en leidingen met toebehoren in, op, aan of boven het bouwperceel is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en ten behoeve van de c.a.i., op, in of boven het bouwperceel en de daarop te stichten bebouwing wordt aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente.

Omtrent de plaats waar en het tijdstip waarop deze voorzieningen zullen worden aangebracht zal tevoren met de koper worden overlegd. Mocht de koper door de hiervoor bedoelde werkzaamheden schade lijden, dan zal deze door de veroorzaker daarvan vergoed worden.

De koper is verplicht deze voorzieningen in stand te laten. De bovenbedoelde gedoogplicht zal in de akte van levering van het bouwperceel bij wijze van erfdienstbaarheid worden gevestigd.

- 7.2 Op het bouwperceel en op of aan de te stichten bebouwing mogen geen lichtreclames noch andere (reclame-)aanduidingen worden aangebracht, behoudens toestemming van de gemeente, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.

#### ARTIKEL 8 : gebruik bouwterrein en opstallen

- 8.1 Het is verboden het bouwperceel en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.

- 8.2 Bij overtreding van het in artikel 8.1 bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 5.000,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of de overtreding op enigerlei andere wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door het college van Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld.

- 8.3 Het is verboden om op het bouwperceel een object op te richten, te hebben en/of te houden dat tot doel heeft er woning te maken of te houden tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk tussen koper en de gemeente anders is overeengekomen. Ieder ander object ook indien dit niet direct tot doel heeft om als woning dienst te doen mag niet worden gebruikt als woning. Ook eventuele kantoorgebouwen of anders genoemde objecten mogen geen dienst doen tot bewoning.

- 8.4 Bij overtreding van het in artikel 8.3 bedoelde verbod zal de eigenaar van het perceel ten tijde van de overtreding een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 3.000,- per maand geïndexeerd met het jaarlijks door het CBS vastgestelde Consumentenprijsindex-cijfer dat het laatst is gepubliceerd dan wel bij verandering of vervanging van dit cijfer of de organisatie die het publiceert het meest vergelijkbare indexcijfer dat gepubliceerd wordt voor Nederland waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het voornoemde Consumentenprijsindexcijfer waarbij het jaar 2001 als basis wordt genomen en derhalve op 100 wordt gesteld.

- 8.5 Het bepaalde in de artikelen 8.1, 8.2, 8.3 en 8.4 zal als kwalitatieve verplichting overgaan op degene die het goed onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal zijn een ieder die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal verkrijgen.

## HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

### ARTIKEL 9 : verplichting zelfgebruik/verbod doorverkoop

- 9.1 De koper verplicht zich om de op de verkochte grond te bouwen bedrijfsruimte te zullen gebruiken voor zijn eigen bedrijf en het bouwperceel en/of opstallen - noch een gedeelte daarvan - niet aan derden door te verkopen, noch met zakelijke rechten, uitgezonderd het
- 9.2 Het bepaalde in artikel 9.1 vervalt nadat de koper de bedrijfsruimte gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft gebruikt. Als aanvangsdatum geldt hierbij de datum waarop de koper c.q. het bedrijf van de koper zich daadwerkelijk in het gebouw heeft gevestigd.
- 9.3 Het bepaalde in artikel 9.1 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 9.4 Burgemeester en wethouders kunnen in de hierna genoemde gevallen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1:
  - a. Wanneer de grond met opstallen verkocht wordt aan een bedrijf dat qua aard gelijk te stellen is aan het bedrijf van de koper.
  - b. Wanneer maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de op de verkochte grond te bouwen bedrijfsruimte voor een periode van maximaal 5 jaar gerekend vanaf het tijdstip van ondertekening van de overdrachtsakte verhuurd wordt aan een in de gemeente Leusden gevestigd bedrijf.
- 9.5 Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 9.1 verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom die hij voor het onderhavige perceel betaald heeft.

### ARTIKEL 10 : tekortkoming

- 10.1 Bij niet nakoming van enige verplichting uit de koopovereenkomst en of uit deze voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 5 procent van de koopsom, voor zover in de koopovereenkomst en of deze voorwaarden niet anders is bepaald.
- 10.2 Naast het gestelde in artikel 10.1 behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en of deze voorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- 10.3 Het in artikel 10.1 bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om herstel, verandering of verwijdering binnen een redelijke termijn te eisen van hetgeen in afwijking van het in deze voorwaarden bepaalde is geschied. Ingeval niet wordt voldaan aan vorenbedoelde eis, zal de gemeente het recht hebben om op kosten van de koper dat herstel, of die verandering of verwijdering te doen geschieden, waartoe het bouwperceel en de opstallen zullen mogen worden betreden door personen die daartoe door de gemeente worden aangewezen.

### ARTIKEL 11: kettingbeding

- 11.1 In de akte tot levering zullen de verplichtingen uit de koopovereenkomst en deze voorwaarden voortvloeiende - met uitzondering van de verplichting vermeld in artikel 9 - voor zover nog niet vervuld, aan de koper en diens rechtsopvolgers bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente worden opgelegd, op straffe van een door de overtreder aan de gemeente te verbeuren dadelijk opeisbare boete ter hoogte van de koopsom.

## ARTIKEL 12 : bevoegd orgaan gemeente

- 12.1 Waar in de koopovereenkomst en of deze algemene voorwaarden enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de overeenkomst, deze voorwaarden of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

## HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

### ARTIKEL 13 : bevoegde rechter

- 13.1 Eventuele geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst en deze voorwaarden mochten ontstaan, zullen aan de volgens de wet bevoegde rechter worden voorgelegd.

### ARTIKEL 14 : aanhalingstitel

- 14.1 In de koopovereenkomst en de definitieve akte van overdracht zullen deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsterrein Fliert II".

bijlage:

omschrijving begrip bouwrijp maken



De gemeente Leusden verstaat onder opleveren in bouwrijpe staat:

- la. Het verkochte perceel is vrij van opstallen inclusief funderingen en kelders;
  - b. het verkochte is vrij van wegverharding, groenvoorzieningen en voorzieningen voor straatverlichting;
  - c. daarnaast is het verkochte vrij van alle boven- en ondergrondse obstakels die redelijkerwijs bij de gemeente bekend hadden kunnen zijn.
- 2a. In het openbare terrein is de hoofdriolering aangebracht, zowel voor hemelwater- als voor vuilwaterafvoer, inclusief aansluitleidingen tot Ca. 50 cm. in het verkochte perceel;
  - b. in het openbare terrein is drainage aangebracht;
  - c. de gemeente zal in overleg met de nutsbedrijven bevorderen dat zij vóór de startdatum van de bouw hun hoofdleidingen en -kabels hebben aangelegd.
3. Het verkochte zal zijn afgewerkt op een door de gemeente te bepalen hoogte.
  4. De gemeente zorgt voor de bereikbaarheid van het verkochte.