

Afdeling	: Ruimte & Economie - Juridisch	B&W-voorstel: DJ-31910
Naam opsteller voorstel	: Carine Bongers (0495-575277)	Zaaknummer: 30535
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Actualisatie Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert.

Voorstel

In te stemmen met de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert – versie 180101-.

Inleiding

Bij verkoop van bedrijfskavels hanteren wij Algemene verkoopvoorwaarden. Dit is naast praktisch ook duidelijk en transparant. De huidige versie dateert uit 2010.

Beoogd effect/doel

Optimaliseren van de koopovereenkomst voor bedrijfskavels.

Argumenten

Sinds 2010 zijn enkele bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels gewijzigd in wettelijke of beleidsmatige zin of niet meer van toepassing. Daarnaast hebben we wat kleine tekstfouten ontdekt.

Bij verkopen anticiperen we hierop door met aanvullende voorwaarden in de koopovereenkomst af te wijken van de geldende Algemene verkoopvoorwaarden. Een verversing van de algemene verkoopvoorwaarden is nodig om actueel en eenduidig te kunnen werken en de kans op fouten te verkleinen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Weert, 4 januari 2018 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

16/01/2018

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

 16.1.18

Nummer:

21

De secretaris,

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Na vaststelling door uw college zal de nieuwe versie van deze Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels op onze website worden geplaatst; www.weert.nl/ondernemen

Overleg gevoerd metIntern:

Mathieu Dolders, Leon Heesen, Michel Jans en Orte Hermus.

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert –versie 180101-



Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels

Gemeente Weert

-versie 180101-

Hoofdstuk 1 Definities

- Verkoper:* de gemeente Weert.
- Koper:* afnemer van de bedrijfskavel.
- Het college:* het college van burgemeester en wethouders.
- Grond:* het over te dragen perceel dat het object vormt van de verkoop.
- Bouwrijp perceel:* een bouwterrein in zodanige staat dat het in alle opzichten geschikt is om daarop een bedrijfsgebouw te bouwen en dat deze bebouwing zonder voorafgaande ingrijpende bewerking van de grond een aanvang kan nemen.
- Notariële akte:* de voor overdracht vereiste akte van levering.
- Overdracht:* juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
- Levering:* het feitelijk ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
- Algemene verkoopvoorwaarden:* de onderhavige algemene voorwaarden van de gemeente Weert die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van bedrijfskavels door de gemeente.
- Verkoopovereenkomst:* de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- Ingebruikneming:* het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- Bruikbare omgevingsvergunning:* een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen tijdig bezwaar is ingediend dat is afgewezen en/of (3) waartegen uitsluitend nog beroep bij de rechtbank en/of beroep of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld en (4) waartegen een verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing is ingediend tijdens de bezwaar- of beroepsprocedure, of de hoger beroepsprocedure, welk verzoek is afgewezen door de daartoe bevoegde rechterlijke instantie.
- Een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning:* een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer open staan.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid / Tekening

- Lid 1 Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen verkoper en koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel. Bij strijd tussen de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de koopovereenkomst.
- Lid 2 Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 2 Staat van aflevering

- Lid 1 Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
- a. bouwrijp is;
 - b. onvoorwaardelijk is;
 - c. vrij is van huur of ander gebruiksrecht, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
- Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven erop rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- Lid 2 De grond wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
- Lid 3 Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering wordt geacht geen wijziging aan te brengen in de staat van het verkochte.
- Lid 4 Verkoper staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

- Lid 1 Koper geeft volmacht aan verkoper voor het geven van inlichtingen noodzakelijk voor het bijhouden van de Basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 Kadasterwet.
- Lid 2 Partijen komen overeen dat de begrenzing van het verkochte zoals in deze overeenkomst en in de akte van levering omschreven, overeenkomt met de situatietekening gehecht aan deze overeenkomst en de bijbehorende akte. Partijen zien af van aanwys in het terrein door het Kadaster. Op basis hiervan kan de perceelvorming door het Kadaster gedaan worden zonder terreinbezoek.
- Lid 3 Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond worden de grenzen door verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.

Artikel 4 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- Lid 1 De notariële akte kan worden gepasseerd nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Koper zal hiervoor een afspraak met de notaris maken. De keuze van de notaris ligt bij koper.
- Lid 2 De notariële akte moet zijn gepasseerd uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- Lid 3 Indien een der partijen geen medewerking kan of wil verlenen aan de ondertekening na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
- Lid 4 Betaling van de in lid 3 bedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van de koopovereenkomst.
- Lid 5 Koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte is gepasseerd, tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen.
- Lid 6 Het college kan toestemming verlenen tot vervroegde ingebruikname mits ten minste de koopsom volledig is voldaan. Het college heeft de mogelijkheid aan deze toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 6 Lasten en belastingen

- Lid 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.
- Lid 2 Alle lasten en belastingen welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van koper.

Artikel 7 Betaling koopsom

- Lid 1 Vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst tot aan de ondertekening van de notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn, conform het gestelde hierover in het op moment van ondertekening van de koopovereenkomst geldende grondprijnsbeleid van de gemeente Weert.
- Lid 2 Op de dag van ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de verschuldigde omzetbelasting door de koper te worden voldaan.
- Lid 3 Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van koper, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom plaats. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 8 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- Lid 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor bedrijfsvestiging ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.

- Lid 2 Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
- Lid 3 Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt.
Koper heeft dan de keuze tussen (1) sanering van het terrein door en op kosten van verkoper tenzij naar de mening van verkoper de kosten van sanering niet opwegen tegen de waarde van de grond, dan wel om (2) af te zien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. Wanneer verkoper afziet van sanering omdat de kosten van sanering naar zijn mening niet opwegen tegen de waarde van de grond is hij gerechtigd om af te zien van de verkoop van de grond en dient koper de grond weer ter vrije beschikking te stellen van verkoper, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- Lid 4 Indien tot sanering van de grond door verkoper wordt besloten, is koper vanaf de datum van ontvangst door verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd en de grond ter beschikking van koper wordt gesteld, geen rente verschuldigd over de koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 11 lid 1 en 6 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.

Besluit bodemkwaliteit

- Lid 5 Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
- Lid 6 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
- Lid 7 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

Geotechnisch bodemonderzoek/ sonderingsonderzoek

- Lid 8 Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Artikel 9 Faillissement en beslag

Indien koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte of executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 10 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 11 Bebouwing

- Lid 1 Als koper bij ondertekening van de koopovereenkomst nog geen aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend is koper verplicht binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning met bouw- en inrichtingsplan voor dit terrein in te dienen welke de goedkeuring van het college kan verkrijgen. Het college kan deze termijn met een door hem te bepalen termijn verlengen.
- Lid 2 De omgevingsvergunning dient te zijn verkregen binnen een jaar na indiening van de betreffende aanvraag.
- Lid 3 Met de bebouwing van het terrein dient in elk geval te worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is en het terrein voor bouwverkeer bereikbaar is. Het terrein moet alsdan notarieel zijn overgedragen.
- Lid 4 Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouw kavels of op openbaar terrein.
- Lid 5 De bouw dient te zijn voltooid binnen twee jaar nadat met de bouw een aanvang is gemaakt.
- Lid 6 In bijzondere gevallen, wanneer bijvoorbeeld bezwaren worden ingediend of beroep wordt aangetekend tegen de verleende omgevingsvergunning of aanpassing moet plaatsvinden van het geldende bestemmingsplan, kan het college de in dit artikel genoemde termijnen met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Voor zover wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan gelden de volgende bepalingen.

- Lid 7 Het is koper bekend dat de omgevingsvergunning eerst kan worden verleend na een aanpassing van het geldende bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
- Lid 8 Koper is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedures, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van bezwaar- en beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de ontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het bouwplan.
- Lid 9 De gemeente is bereid om op verzoek van koper in te stemmen met een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de koopovereenkomst indien de omgevingsvergunning niet kan worden verleend dan wel in beroep wordt vernietigd en er geen nieuwe omgevingsvergunning kan worden verleend. De instemming met een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de koopovereenkomst kan nimmer leiden tot aansprakelijkheid aan de zijde van de gemeente.

Artikel 12 Inrit

Koper heeft recht op één inrit voor het bedrijfskavel. De aanleg en kosten van de inrit zijn voor rekening van koper tenzij anders overeenkomen in de koopovereenkomst. Koper dient hiervoor een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg aan te vragen. De kosten van de inrit zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden.

Artikel 13 Doorverkoop

Het is koper toegestaan de grond en de daarop aanwezige opstallen te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven of te vervreemden, tenzij anders is bepaald in de koopovereenkomst; onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

Artikel 14 Aanleg parkeergelegenheid / manoeuvreren

- Lid 1 Koper is verplicht zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering.
- Lid 2 Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient minimaal te voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de laatste versie van de publicatie van het Kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en vervoer (CROW), en voor parkeren en manoeuvreren in de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012).

Artikel 15 Riolering

- Lid 1 Door verkoper wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd. Deze bestaat uit een vuilwateraansluiting 160 mm. Het onvervuild regenwater op het terrein en van het dak dient middels een infiltratievoorziening van voldoende grootte te worden geloosd op eigen terrein. Vervuild regenwater dient te worden aangeboden middels het regenwaterriool, een en ander conform de Bouwverordening van de gemeente Weert. Koper mag geen stoffen lozen welke de rioolbuizen aantasten.
- Lid 2 De kosten voor aansluiting op het hoofdriool worden na schriftelijke aanvraag bij de gemeente bepaald en geoffreerd.
- Lid 3 Koper verplicht zich de kosten van de rioolaansluiting vóór de datum van aansluiting te betalen.
- Lid 4 Indien meerdere of afwijkende aansluitingen nodig zijn zullen de kosten daarvan afzonderlijk worden bepaald. Deze kosten moeten door koper op boven aangegeven wijze worden voldaan.

Artikel 16 Winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten

Op het verkochte zal geen vorm van winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten plaatsvinden, tenzij door het college van deze bepaling ontheffing is verleend.

Artikel 17 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in de vorige punten bepaalde ten aanzien van (1) bebouwing (artikel 11 lid 3 t/m 5), (2) doorverkoop (voor zover verboden, artikel 13), (3) parkeergelegenheid / manoeuvreren (artikel 14), (4) winkelverkoop, detailverkoop en publieksgerichte activiteiten (artikel 16), (5) bijzondere bepalingen in de koopovereenkomst, (6) Parkmanagement / bedrijventerrein-vereniging (artikel 18) en (7) het hierna bepaalde in artikel 20 bij overdracht in eigendom van de grond, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermee, om het in die punten bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot.

Artikel 18 Parkmanagement / bedrijventerreinvereniging

- Lid 1 Als ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich de onroerende zaak bevindt, een beheervereniging Parkmanagement of bedrijventerreinvereniging actief is, is koper bereid zich nu voor alsdan daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.
- Lid 2 Koper zal na ondertekening van de koopovereenkomst meteen lid worden van de vereniging en zijn lidmaatschap in stand houden zolang hij eigenaar of beperkt gerechtigde is van de onroerende zaak. Koper zal alle uit zijn lidmaatschap voortvloeiende betalingsverplichtingen tijdig voldoen aan de vereniging.

Artikel 19 Boetebepaling

- Lid 1 Bij het niet nakomen van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt koper, na ingebrekestelling ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van tien procent van de koopsom.
- Lid 2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet- nakoming van enige verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 20 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van het desbetreffende geschil arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 21 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.

Artikel 22 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels gemeente Weert".