



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Ruimte – Ontwerp, Communicatie, Supervisor welstandscommissie, Wonen
- B. Er is wel overeenstemming: n.v.t.
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met portefeuillehouder wethouder Van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Verkoop vrije sectorkavels Ambyerveld
(voorstel 1 op 1 verkoop en wijziging verkoopvoorwaarden)

1. Aanleiding.

Op 12 november 2013 heeft het College besloten tot uitgifte van de 37 bouwkavels gelegen in het bouwplan “Ambyerveld”. Bij het hiervoor bedoelde collegebesluit is tevens het reglement van loting en de conceptverkoopovereenkomst vrije sector bouwkavels Ambyerveld, alsmede het vrije sector bouwkavel van MVJ Ontwikkelingen B.V. (hoek Kelten/Regenboogshotel), dat als 38^e bouwkavel aan de lotingsprocedure wordt toegevoegd, vastgesteld.

Alle 38 kavels zijn bestemd voor de verkoop aan natuurlijke handelingsbekwame personen, die op die kavel één woonhuis dienen te bouwen, dat bestemd is voor de bewoning door de koper. Van deze 38 bouwkavels zijn thans 27 bouwkavels te koop aangeboden. De verkoop van deze 27 kavels (fase 1) gelegen aan Kelten, Regenboogshotel, Stater en Oppidium is op 12 november 2013 van start gegaan. Op 1 april 2014 heeft voor fase 1 de lotingsprocedure plaatsgevonden. De loting bepaalt alleen de volgorde waarin kandidaten een keuze/optie kunnen uitbrengen voor een van de 27 kavels in Ambyerveld die het eigendom zijn van de gemeente Maastricht of van MVJ Ontwikkelingen BV. Er bleek voldoende belangstelling hiervoor, maar uiteindelijk hebben zich 5 personen ingeschreven voor de lotingsprocedure. Conform de lotingsprocedure zijn deze 5 inschrijvers in de volgorde die middels de loting is bepaald, maximaal drie maal uitgenodigd om een optie te nemen op een bouwkavel. Uiteindelijk heeft geen van de inschrijvers een optie genomen op een bouwkavel. Mogelijk heeft de lotingsprocedure tot te veel aarzeling en (extra) onzekerheid geleid in een periode waarin toch al onzeker is of kandidaat-kopers hun financiering rond kunnen krijgen. Ook speelt het niet kunnen verkopen van de huidige woning een rol. En degenen die willen kopen heeft het verloop van deze fase onzeker gemaakt, zodat zij niet tot aankoop zijn overgegaan.

Nu geen optie is genomen op het kavel in eigendom van MVJ Ontwikkelingen BV is MVJ, conform overeenkomst met de gemeente, tot vrije verkoop van dit ene perceel overgegaan op basis van de gemeentelijke verkoopvoorwaarden. Thans heeft MVJ Ontwikkelingen BV haar perceel nog niet verkocht, maar zijn wel in gesprek met een kandidaat koper.

Nieuwe maatregelen ter bevordering van de verkoop/uitgifte bouwkavels Ambyerveld

Hierbij worden 5 voorstellen gedaan om de verkoop/uitgifte van de bouwkavels in Ambyerveld te bevorderen:



Maatregel 1: 1 op 1 verkoop

Thans ligt het voorstel voor om tot 1 op 1 verkoop over te gaan. Reden hiervoor is dat in de huidige marktsituatie deze uitgiftewijze niet langer doelmatig is. In navolging van vele andere gemeenten wordt dan ook voorgesteld om dit lotingprincipe niet langer voor Amblyveld van toepassing te verklaren.

Maatregel 2: Wijziging verkoopvoorwaarden

Conform de huidige verkoopvoorwaarden geldt een optietermijn van 4 weken tegen een vergoeding van €500,- die vervolgens wordt verrekend met de koopsom. Binnen deze optietermijn dient de koopovereenkomst getekend te worden. Dit zal ongewijzigd blijven.

Gezien de huidige economische situatie, de striktere financieringseisen van banken en tevens het signaal van geïnteresseerden voor de bouw kavels in Amblyveld dat zij meer tijd wensen om na te gaan of ze de financiering rond krijgen en om hun bouwplan te (laten) ontwerpen, luidt het voorstel de termijnen van het betalen van de waarborgsom en het overgaan van notariële levering naar een later moment op te schuiven.

Met de strikte financieringseisen van banken wordt, blijkens navraag bij Bouwfonds en Rabobank, bedoeld dat het grootste deel van de banken momenteel alleen nog maar een bouw kavel financiert met een concreet bouwplan en vaak ook nog een onherroepelijke omgevingsvergunning. Naast een koopovereenkomst moet er ook een aannemingsovereenkomst zijn gesloten. Een beperkt aantal banken (waaronder de Rabobank) financiert ook alleen een bouw kavel. Dit stelt kopers in staat om eerst de bouw kavel te kopen, vervolgens de eigen woning te verkopen, de tussentijd te gebruiken om een plan te ontwikkelen, afspraken te maken met een aannemer, vergunning aan te vragen ed. en om vervolgens na verkoop van de eigen woning de financiering van de bouw te regelen en te gaan bouwen. Echter omdat de gemeente een bouwplicht voor de koper stelt, kan dit niet. Vanuit de zorgplicht van de bank financiert de bank dan alleen bouw kavels inclusief het bouwplan. Dit heeft als gevolg dat de koper vaak dubbele lasten van de financiering van de huidige woning en het bouw kavel dient te dragen. De gemeente is met het bankwezen in overleg hoe hiermee om te gaan.

De volgende wijzigingsvoorstellen worden voorgesteld:

- Huidige verkoopvoorwaarden: de waarborgsom van €10.000,- (inzake levering, bouwplicht en woonplicht) dient betaald te worden bij het tekenen van de koopovereenkomst.
Wijziging verkoopvoorwaarden: voorstel is om de voorwaarde te wijzigen zodat voornoemde waarborgsom betaald dient te worden uiterlijk 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst;
Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie.
- Huidige verkoopvoorwaarden: de notariële aktepassering dient plaats te vinden binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
Wijziging verkoopvoorwaarden: voorstel is dat de verplichting tot aktepassering wordt opgeschoven naar uiterlijk 6 weken na het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning voor bouwen. Indien koper binnen deze termijn dan niet meewerkt aan aktepassering is hij de wettelijke rente verschuldigd. Indien aktepassering vervolgens niet plaatsvindt binnen 18 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst dan heeft de gemeente de mogelijkheid een beroep te doen op ontbinding van de koopovereenkomst.
Zie paragraaf 9 (Financiën) voor de financiële gevolgen van het opschuiven van het moment van levering naar een later moment.



Bovengenoemde voorstellen zijn mede tot stand gekomen na overleg met Urbannerdam B.V. (specialist in het opzetten en begeleiden van zelfbouwprojecten en klushuizen).

De gewijzigde verkoopvoorwaarden zijn verwerkt in de conceptovereenkomst tot koop en verkoop Ambyerveld die aan deze nota ter vaststelling is toegevoegd. Hierin is tevens een bepaling opgenomen inzake een tijdelijke korting.

Maatregel 3: Tijdelijke korting voor snelle kopers

Naast het voorstel tot wijzigen van de verkoopvoorwaarden is mede gekeken naar een tijdelijke korting om de eerste verkoop van bouwkavels in dit plangebied vlot te trekken, zodat bouwactiviteiten op Ambyerveld zichtbaar worden en dat vervolgens weer mogelijk leidt tot verdere stroom van verkopen. Het voorstel is om alle kopers die vóór 1 april 2016 overgaan tot notariële levering, een korting op de koopsom te geven van 10%. Op deze manier is de korting transparant en gebaseerd op objectieve voorwaarden (te weten; datum aktepassering).

De keuze van de uiterlijke termijn van vóór 1 april 2016 is gelegen in het feit om maximaal één jaar tijdelijk deze korting aan te bieden, uitgaande van een nieuwe verkooptranche startend in maart 2015.

Voor de financiële gevolgen van deze tijdelijke korting wordt verwezen naar paragraaf 9 (Financiën).

Maatregel 4: Nieuwe/voortzetten Marketing

Marketing heeft onder andere plaatsgevonden via de speciaal daarvoor in het leven geroepen website www.ambyerveldmaastricht.nl, (met behulp van Perron 9, specialist op gebied van offline/online media) advertenties in vakbladen (Tefaf-editie Chapeau), kranten (Wonen bijlage van De Limburger, NRC) en via onroerend goed sites als bijvoorbeeld funda.nl en jaap.nl. Deze aanpak heeft in nauw overleg met Communicatie plaatsgevonden. Er zijn ook berichten op de wekelijkse nieuwsbrief van de gemeente geplaatst en zijn berichten op de Facebookpagina gepost. Tevens heeft, 2 weken voorafgaand aan de loting, een informatieavond plaatsgevonden waar nog actief op gewezen is door onder andere het verspreiden van folders.

De marketingcampagne was/is voor 80% gebaseerd op het online promoten van Ambyerveld. Hierbij is met name op advies van Perron 9 gefocust op het in beeld brengen van Ambyerveld op internet (vindbaar maken, retargetting bezoekers, banners etc.) en is de response afhankelijk van het actief zoeken van mogelijk geïnteresseerden.

Om te zorgen voor een betere naamsbekendheid, hogere response in aanloop van de informatieavond en de loting, zijn aanvullend extra promotie activiteiten uitgevoerd. Aandachtspunten hierbij waren het bereiken van de juiste doelgroep (koopkrachtig en hoog opgeleid), mogelijkheid tot snelle publicatie en aansluiting op de huidige online campagne, onder andere het plaatsen van een Engelse tekst op de website om zo ook de internationale markt te bereiken. Met de toenmalige cijfers (80 inschrijvingen voor de informatiemap en 3000 unieke website bezoekers) is sprake van een grote getoonde belangstelling. De informatieavond is uiteindelijk door ruim 20 personen bezocht.

Nadat het College een positief besluit heeft genomen om over te gaan tot 1 op 1 verkoop tegen de aangepaste verkoopvoorwaarden, zullen alle geïnteresseerden (thans circa 110 mensen) die zich gemeld hebben voor de informatiemap opnieuw actief benaderd worden. In de woningmarkt is in het algemeen maart de meest effectieve maand om geïnteresseerden actief te gaan benaderen. Verder worden de marketingactiviteiten voortgezet en de website waar nodig aangepast. In de tussentijd is de website van Ambyerveld gewoon online en staan de bouwkavels op de websites van funda en



jaap. Het voortzetten van de marketingactiviteiten en het aanpassen van de website zal wederom in overleg met Communicatie en Ruimte – Ontwerp plaatsvinden.

Maatregel 5: Verdere verduidelijking bouwmogelijkheden via Droomhuizenboek

De vergunningsaanvragen van de kopers van de bouwkavels van Ambyerveld dienen te voldoen aan het vigerende bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan. Om de kopers hierbij een hulpmiddel te geven, is het voorstel (mede vanuit de afdeling Ruimte – Ontwerp en de supervisor van de welstandscommissie) een zogenaamd ‘droomhuizenboek’ te maken waarin ontwerpen van architecten (eventueel met bijbehorende bouwkosten) worden aangereikt passend binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Deze ontwerpen hebben dan al een positief advies van de welstandscommissie, hetwelk het verloop van de omgevingsvergunningsprocedure verder kan bevorderen. Een dergelijk droomhuizenboek helpt dus niet alleen de koper om een passend ontwerp te (laten) maken, maar zal ook de vergunningverlening versnellen. Het staat koper uiteraard wel nog steeds vrij een eigen ontwerp in te dienen dat niet is opgenomen in het droomhuizenboek. Een dergelijk droomhuizenboek wordt overigens ook gehanteerd in andere gemeenten zoals in de gemeente Eindhoven. Het droomhuizenboek zal worden samengesteld door ontwerpen die door architecten via een open oproep zijn ingediend en door Ruimte – Ontwerp en de welstandscommissie zijn beoordeeld en waarover positief is geadviseerd. Bekeken wordt of de open oproep via het Maastricht-Lab georganiseerd kan worden en hoe dit past binnen het door de gemeente gehanteerde aanbestedingbeleid.

Omdat Ambyerveld samen met Bouwfonds wordt ontwikkeld, zijn bovengenoemde voorstellen met Bouwfonds besproken. Bouwfonds wenst geen korting op de grondprijs te geven of een droomhuizenboek samen te stellen nu zij geen bouwkavels verkoopt maar vrijesectorwoningen met een ‘vast’ ontwerp.

2. Relatie met bestaand beleid.

College -en Raadsbesluiten / relevante beleidsstukken/overeenkomsten:

- Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2012 (raadsbesluit 2012-30) met verwijzing en herbevestiging van voorafgaande bestuursbesluiten over de uitgifte van vrije sector bouwkavels waaronder raadsbesluit 154-1989 (criteria bij toewijzing te verkopen bouwkavels voor individuele particuliere bouw), raadsbesluit 8-2000 (uitgifte kavels t.b.v. individuele vrije sectorbouw) en collegebesluit 8 maart 2000 (bijzondere verkoopvoorwaarden 36 vrije sector bouwkavels) alsmede de gemeentelijke algemene verkoopvoorwaarden die op 24 september 2013 in geactualiseerde vorm werden vastgesteld door de gemeenteraad;
- Collegebesluit Uitgifte vs bouwkavels Ambyerveld d.d. 12 november 2013;
- Bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld op 18 september 2012;
- Beeldkwaliteitplan Ambyerveld vastgestel op 30 oktober 2007.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie paragraaf 1, 2 en 11.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.



5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

Aanpassen verkoopvoorwaarden / later moment van levering

De grondexploitatie vastgesteld bij de jaarrekening 2013 sloot met een positief resultaat van €160.000,- (contante waarde 01.01.14). De tegenvallende uitgifte leidt tot een verslechtering van dat resultaat van €160.000,-.

De aanpassing van de verkoopvoorwaarden leidt tot een negatief resultaat op de grondexploitatie van €125.000,-.

Korting

De koopsom is conform de nota grondprijzenbeleid (Raadsbesluit d.d. 24 september 2013) door middel van taxatie vastgesteld op € 275,- exclusief btw per m² kosten koper (vergelijkbaar met een koopsom van € 335,- / m² v.o.n.). Uit een grondprijzenonderzoek van verkoop vrije sector bouw kavels in Limburg in het kader van de beoordeling van de marktconformiteit van de prijzen van de kavels in Ambyerveld, is gebleken dat de prijzen in Maastricht voor Ambyerveld ca. gemiddeld € 50,- tot € 55,- hoger liggen dan de rest van de provincie. Daarbij moet wel bedacht worden dat in het direct aansluitend/naastgelegen plan Amby-Hagerhof de 8 vrije bouw kavels aldaar inmiddels verkocht zijn door Bouwfonds met eenzelfde grondprijs van € 335,-/m² v.o.n. in de periode 2013-2014. Aangezien in het naastgelegen te realiseren nieuwe woongebied van Hagerhof – qua ligging en situering vergelijkbaar met Ambyerveld- de bouw kavels wel verkocht zijn en de prijzen van Ambyerveld niet significant afwijken van de overige onderzochte gemeenten in Limburg, lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de grondprijzen voor Ambyerveld marktconform zijn te noemen.

Wel wordt om verkoop van de eerste bouw kavels vlot te trekken aan de snelle beslissers tot koop een tijdelijke korting van 10% gegeven indien en voor zover die kopers vóór 1 april 2016 overgaan tot notariële levering.

Prognose in de aangepaste grondexploitatie is in 2016 een uitgifte van 19 kavels ter grootte van in totaal circa 15.000 m². Indien alle 19 kavels vóór 1 april 2016 worden uitgegeven met de korting dan kost dit de gemeente circa €400.000,-.

Er is in de vastgestelde grondexploitatie voldoende dekking aanwezig om deze bovengenoemde tegenvallers op te vangen via de post onvoorzien.



10. Voorstel.

1. Over te gaan tot 1 op 1 verkoop van de bouwkavels Ambyerveld zonder lotingsprocedure;
2. De gewijzigde (bijgevoegde) conceptovereenkomst tot koop en verkoop inclusief de eenmalige tijdelijke korting voor de bouwkavels Ambyerveld vast te stellen en de Teammanager Vastgoed te mandateren voor ondergeschikte wijzigingen op de gewijzigde overeenkomst tot koop en verkoop;
3. Akkoord te gaan met het opstellen van een droomhuizenboek via een open oproep voor architecten om een ontwerp te maken voor een woning in Ambyerveld passend binnen het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

11. Vervolg / Planning.

Nadat het College een positief besluit heeft genomen om over te gaan tot 1 op 1 verkoop tegen de aangepaste verkoopvoorwaarden, zullen alle geïnteresseerden (thans circa 110 mensen) die zich gemeld hebben voor de informatiemap opnieuw actief benaderd worden. In de woningmarkt is in het algemeen maart de meest effectieve maand om geïnteresseerden actief te gaan benaderen. Verder worden de marketingactiviteiten voortgezet en de website waar nodig aangepast. In de tussentijd is de website van Ambyerveld gewoon online en staan de bouwkavels op de websites van funda en jaap. Het voortzetten van de marketingactiviteiten en het aanpassen van de website zal wederom in overleg met Communicatie en Ruimte – Ontwerp plaatsvinden.

OVEREENKOMST TOT KOOP EN VERKOOP
KAVEL NR. .. IN HET PLAN AMBYERVELD





Inhoudsopgave:

Artikel 1 - het kavel;

Artikel 2 - koopsom en notariële levering;

Artikel 3 - algemene verkoopvoorwaarden;

Artikel 4 - bijzondere verkoopvoorwaarden;



OVEREENKOMST TOT KOOP EN VERKOOP
KAVEL .. IN HET PLAN AMBYERVELD

DE ONDERGETEKENDEN:

- I De **GEMEENTE MAASTRICHT**, ten deze krachtens het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders, d.d. 12 november 2013 en **** juncto het mandaatbesluit van maart 2013, laatste gewijzigd mei 2014 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoed van de gemeente Maastricht, de heer F.G.M.H.J. Weerts, hierna te noemen de "**gemeente of verkoper**";
- II **Naam koper**, geboren teop, wonende te hierna tezamen te noemen "**koper**",

overwegende dat:

- A) Het College van Burgemeester en Wethouders op 12 november 2013 heeft besloten tot de verkoop van 26 vrije sector bouwkavels door de gemeente Maastricht in fase 1 van het plan Ambyerveld door middel van loting;
- B) De lotingsprocedure inmiddels is afgerond en het College van Burgemeester en Wethouders op ** besloten heeft om tot 1 op 1 verkoop over te gaan tegen gewijzigde verkoopvoorwaarden die krachtens dit Collegebesluit zijn vastgesteld en verwoord in voorliggende overeenkomst;
- D) Koper binnen de optietermijn heeft besloten tot koop van het vrije sector bouwkavel over te gaan.

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Het kavel

Het kavel, ter grootte van ... m², is gelegen in de Maastrichtse wijk Ambyerveld, aan destraat (ongenummerd) en staat kadastraal bekend als gemeente Amby sectie B nummer (hierna te noemen: "het kavel")

Op de bijgevoegde overdrachtstekening ([bijlage 1](#)) is het kavel weergegeven. Het kavel is bestemd om te worden bebouwd met één vrijstaande woning.

Artikel 2: Koopsom en notariële levering

- 2.1 De koopsom van het kavel bedraagt €..... te vermeerderen met btw en kosten koper.
- 2.2 De koopsom dient bij notariële levering onder verrekening van de betaalde optievergoeding ad € 500,- voldaan te worden.
- 2.3 Notariële levering dient plaats te vinden uiterlijk binnen 6 weken nadat koper een bruikbare omgevingsvergunning voor bouwen heeft verkregen. Indien binnen deze termijn de notariële levering niet plaatsvindt, is koper na het verstrijken van deze termijn aan de gemeente de wettelijke rente (bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd over de koopsom bedoeld in artikel 2.1 van deze overeenkomst.



- 2.4 Indien de notariële levering plaatsvindt vóór 1 april 2016 dan wordt op de koopsom zoals vermeld in artikel 2.1 van deze overeenkomst een eenmalige korting van 10% gegeven waardoor de koopsom van het kavel bedraagt € te vermeerderen met btw en kosten koper. Het is de verantwoordelijkheid van koper zelf om zorg te dragen dat notariële levering voor voornoemde datum plaatsvindt.
- 2.5 Indien de notariële levering van het kavel niet binnen 18 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, heeft plaatsgevonden, kan de gemeente een beroep doen op ontbinding van deze overeenkomst. Indien de gemeente gebruik maakt van haar ontbindingsmogelijkheid dan geldt de clause inzake de teruglevering ex artikel 4.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. De teruglevering van het kavel zal dan plaatsvinden in de staat zoals het kavel op het moment van de totstandkoming van deze overeenkomst bevond. Indien de gemeente hiervoor extra kosten dient te maken (zoals verwijderkosten) dan worden deze verhaald op koper.

Artikel 3: Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn de hoofdstukken 1 tot en met 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Maastricht 2013 van toepassing die als bijlage 2 aan deze overeenkomst zijn gevoegd en voor zover hier in deze overeenkomst niet van is afgeweken (hierna te noemen: “de Algemene Verkoopvoorwaarden”).

Artikel 4: Bijzondere verkoopvoorwaarden

- 4.1 In afwijking van artikel 2.2 lid 3 en 2.5.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de waarborgsom gesteld op € 10.000,-, die uiterlijk 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst dient gestort te zijn op IBAN rekeningnummer NL85BNGH0285031384 t.n.v. gemeente Maastricht, B&O Vastgoed, onder vermelding van “kavel .. Ambyerveld”. De waarborgsom wordt zonder vergoeding van rente pas gerestitueerd nadat aan alle verplichtingen (notariële levering, bouwplicht en bewoningsplicht) voortvloeiend uit deze overeenkomst is voldaan.
- 4.2 In afwijking van artikel 3.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden garandeert de gemeente dat de bodemkwaliteit van het kavel geschikt is voor de functie wonen met tuin.
- 4.3 Artikel 3.13 lid b t/m e van de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
- 4.4 In afwijking van artikel 4.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de bouwtermijn van 18 maanden, indien de koper binnen deze 18 maanden een onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen heeft verkregen, verlengd met een termijn van 18 maanden.
- 4.5 Indien in verband met de verkooptermijn van de huidige woning financieringsproblemen bij koper ontstaat, kan koper een schriftelijk verzoek doen om de termijn bedoeld in artikel 4.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden te verlengen met 12 maanden. Het verzoek dient voorzien van bewijsstukken aan de Teammanager Vastgoed gericht te worden.
- 4.6 In aanvulling op artikel 4.7 lid 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden kan koper een schriftelijk verzoek om toestemming tot doorverkoop van het kavel indienen, indien de huidige woning onverkoopbaar blijkt, of wordt verkocht voor een aanmerkelijk lager bedrag dan voorzien. Het verzoek dient voorzien van bewijsstukken aan het College van Burgemeester en Wethouders gericht te worden.



- 4.7 Koper is verplicht zijn woning te realiseren overeenkomstig het bestemmingsplan Ambyerveld en het Beeldkwaliteitplan Ambyerveld 2012.
- 4.8 Ter uitvoering van het Beeldkwaliteitplan 2012 zullen langs de straten waaraan de vrije sector bouw kavels grenzen beukenhagen door de gemeente worden geplant. Koper zal deze hagen grenzend aan c.q. op hun kavel moeten dulden. Dit zal in de notariële akte in de vorm van een kwalitatieve verplichting worden opgenomen.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND TE MAASTRICHT OP

Gemeente Maastricht (verkoper)(koper)

.....(koper)

Bijlagen:

1. Overdrachtstekening
2. Algemene Verkoopvoorwaarden 2013

Notariaat Versteeg Giesbers & Steegmans
Postbus 67
6200 AB MAASTRICHT
Tel.: 043 - 3298100
Fax: 043 - 3298111
E-mail: info@vrijthofnotarissen.nl

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE MAASTRICHT 2013

zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht bij besluit van 27 augustus 2013 juncto het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht van 24 september 2013 (nummer 91-2013).

Deze algemene voorwaarden zijn neergelegd in een akte, verleden voor notaris mr. B.L.W.P. Versteeg te Maastricht op 3 oktober 2013. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 deel 63395 nummer 153 op 4 oktober 2013.

Deze "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013" luiden als volgt:

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR HET TEAM VASTGOED GEMEENTE MAASTRICHT 2013

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 wordt verstaan onder:

1. **de Gemeente:** de Gemeente Maastricht;
2. **het College:** het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht;
3. **Team Vastgoed gemeente Maastricht:** onderdeel van de sector Beleid en Ontwikkeling van de Gemeente;
4. **Algemene Voorwaarden 2013:** de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013";
5. **de onroerende zaak;** de onroerende zaak, die een gegadigde van de Gemeente wenst te kopen casu quo koopt en in eigendom wenst te verkrijgen casu quo verwerft;
6. **de koper:**
 - a. de gegadigde aan wie door de Gemeente een onroerende zaak is of wordt verkocht;
 - b. de rechtsopvolger(-s) onder algemene titel van een koper; en
 - c. de rechtsopvolger(-s) van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak;
7. **de gebruiker:** degene, die de onroerende zaak anders dan als eigenaar of beperkt gerechtigde in gebruik heeft;
8. **het aanbod:** de per post verzonden concept-overeenkomst inclusief Algemene

Notariaat Versteeg Glesbers & Steegmans

Verkoopvoorwaarden 2013, bijzondere voorwaarden, overdrachtstekening en de koopprijs;

9. **de koopprijs:** het bedrag dat de koper is verschuldigd als tegenprestatie voor de verkrijging van de onroerende zaak. De koopprijs wordt bepaald door een onafhankelijke deskundige of het hoogste bod in een openbaar biedprocedure, een aanbestedingsprocedure mede daaronder begrepen. De koopprijs kan geïndexeerd worden. De koopprijs is exclusief de kosten in verband met de omgevingsvergunning zoals leges en exclusief kostenverhaal uit hoofde van de Wet op de ruimtelijke ordening.
10. **de overeenkomst:** de tussen de Gemeente en de koper gesloten overeenkomst van verkoop en koop, de Algemene Voorwaarden 2013, de bijzondere voorwaarden, de overdrachtstekening en alle andere bijlagen daaronder begrepen;
11. **bruikbare omgevingsvergunning:** een door het College verleende omgevingsvergunning (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen bezwaar is ingediend dat is afgewezen, en waartegen uitsluitend nog beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, en (3) waartegen een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing is ingediend tijdens de bezwaarprocedure, het beroep of het hoger beroep, welk verzoek is afgewezen door de rechtbank;
12. **nutsbedrijf:** de rechtspersoon of instelling die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor één of meer openbare nutsvoorzieningen;
13. **openbare nutsvoorzieningen:** de aanwezige of in de toekomst door een nutsbedrijf te realiseren voorzieningen ten behoeve van:
 - A. het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van:
 - a. elektriciteit;
 - b. water;
 - c. gas;
 - d. warmte;
 - e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;
 - B. het rioolafvoersysteem;
 - C. de straatverlichting;
 - D. andere - als openbaar aan te merken - dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen.
14. **de rente:** de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 of artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek of een daarvoor in de plaats getreden regeling. De rente wordt per dag berekend;

HOOFDSTUK 2. PROCEDURE TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

2.1 AANBOD TOT VERKOOP

Indien de Gemeente heeft verklaard de koper een aanbod tot verkoop van de onroerende zaak te willen doen, zendt het team Vastgoed gemeente Maastricht onverwijld na vaststelling van de koopprijs en de overige verkoopvoorwaarden aan de koper: in drievoud: een aanbod tot verkoop; met verzoek om bij akkoordbevinding twee ondertekende exemplaren van de overeenkomst aan het team Vastgoed gemeente Maastricht te retourneren op de wijze als is geregeld in artikel 2.2.

Het aanbod wordt per post verzonden inclusief alle daarbij behorende bijlagen.

Het aanbod wordt gedaan onder voorbehoud van het gestelde in artikel 2.3.

**2.2 AANVAARDING AANBOD TOT VERKOOP / WAARBORG SOM,
BANKGARANTIE**

1. De koper kan het aanbod tot verkoop als bedoeld in artikel 2.1 uitsluitend aanvaarden door binnen vier weken na dagtekening van het aanbod:
 - a. bij aangetekend schrijven twee ondertekende, ongewijzigde exemplaren van die overeenkomst aan het team Vastgoed gemeente Maastricht te retourneren; of
 - b. twee ondertekende ongewijzigde exemplaren van die overeenkomst af te geven bij het team Vastgoed gemeente Maastricht, desverlangd tegen afgifte aan de koper van een gedateerd ontvangstbewijs.

Het team Vastgoed gemeente Maastricht kan in het aanbod tot verkoop van de voormelde vierweekstermijn afwijken door het stellen van een andere termijn.

2. Het aanbod tot verkoop vervalt :
 - a. wanneer het niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, door de koper is aanvaard; het team Vastgoed gemeente Maastricht kan een te late aanvaarding van het aanbod toch als tijdig gedaan laten gelden, mits hij dit onverwijld aan de koper mededeelt;
 - b. wanneer de koper van het aanbod afwijkt. indien de koper bij de aanvaarding van het aanbod, van het aanbod afwijkt, geldt de aanvaarding door de koper als een nieuw aanbod - ook indien de aanvaarding slechts op ondergeschikte punten afwijkt; alsdan komt slechts een overeenkomst tot stand tussen partijen indien het team Vastgoed gemeente Maastricht onverwijld na ontvangst van het nieuwe aanbod van de koper schriftelijk aan de koper mededeelt dat de koopovereenkomst met inachtneming van de door de koper gemaakte afwijkingen tot stand gekomen is.

Zonder de mededeling van het team Vastgoed gemeente Maastricht, als bedoeld onder a en b is de Gemeente niet (langer) gebonden aan het aanbod en de overeenkomst en is de Gemeente geheel vrij om de onroerende zaak aan een andere koper over te dragen..

3. Het team Vastgoed gemeente Maastricht kan bij het aanbod een termijn stellen waarbinnen de koper - zo hij het aanbod wenst te aanvaarden - tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen - een waarborgsom dient te voldoen aan de Gemeente dan wel een onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie dient te stellen ten behoeve van de Gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de bepalingen van de tussen koper en de Gemeente te sluiten/gesloten overeenkomst. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tenzij anders is overeengekomen tien procent (10%) van de koopprijs

Indien de koper de waarborgsom niet binnen de gestelde termijn heeft voldaan of binnen de gestelde termijn geen onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie heeft gesteld, is het team Vastgoed gemeente Maastricht bevoegd de koper schriftelijk te berichten, dat het aanbod is vervallen. De Gemeente is

alsdan niet (langer) gebonden aan het aanbod en de overeenkomst en is vrij de onroerende zaak aan een andere koper over te dragen.

2.3 TOTSTANDKOMING KOOPVEREENKOMST

1. Een koopovereenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de volgende cumulatieve eisen, te weten
 - a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het gezamenlijk College dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van die overeenkomst; en
 - b. ondertekening van die overeenkomst door beide partijen.

Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van de overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden. Indien de wederpartij van de gemeente de overeenkomst voorafgaand aan goedkeuring door het College en de ondertekening door de Gemeente eenzijdig heeft getekend, dan geldt die ondertekening als een onherroepelijk aanbod dat eerst vervalt indien en zodra het door de Gemeente door middel van een schriftelijke mededeling wordt verworpen.

De overeenkomst wordt van de zijde van de Gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van niet-tijdige ontvangst door de Gemeente van de gevorderde waarborgsom dan wel van de onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie.

Het vorenstaande geldt onverminderd de in de overeenkomst door de Gemeente of de koper bedongen en door de wederpartij aanvaarde overige opschortende en/of ontbindende voorwaarden.
2. Met bekwame spoed legt het team Vastgoed gemeente Maastricht - nadat door de koper aan eerdere hem door de Gemeente schriftelijk gestelde voorwaarden is voldaan - deze overeenkomst voor aan het College voor het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.3.1 onder a alsmede aan de Gemeenteraad indien en voorzover dit noodzakelijk is uit hoofde van het bepaalde in artikel 2.3.1 onder a.
3. Het College is bevoegd het aanbod van de Gemeente, bij het besluit als bedoeld in artikel 2.3.1 onder a, aan te vullen of te wijzigen.
4. Het nemen van het besluit als bedoeld in artikel 2.3.1 onder a zonder wijziging of aanvulling van het aanbod, maakt de overeenkomst met de koper tot een voor wat de Gemeente betreft onvoorwaardelijke overeenkomst per de datum van het nemen van het besluit, behoudens de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 2.3.1. onder b en de overigen in de overeenkomst genoemde voorwaarden.
5. Het nemen van het besluit als bedoeld in artikel 2.3.1 onder a met wijziging of aanvulling van het aanbod van de Gemeente, maakt de overeenkomst tot een voor wat de Gemeente betreft onvoorwaardelijke overeenkomst per de datum, waarop de koper dit gewijzigd aanbod schriftelijk heeft aanvaard met inachtneming van het in lid 7. van dit artikel bepaalde, een en ander behoudens

de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 2.3.1 onder en de overigens in de overeenkomst genoemde voorwaarden.

6. Indien het College niet besluit tot het aangaan van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2.3.1. onder a, is de overeenkomst van rechtswege vervallen per de datum van dat besluit.
7. Indien het gewijzigd aanbod niet door de koper wordt aanvaard binnen vier weken nadat het besluit als bedoeld in artikel 2.3.1 onder a door het College is genomen, is geen onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand gekomen en vindt afwikkeling plaats conform artikel 2.6.
8. Financieel onvermogen van de koper is geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden of de gevolgen van deze overeenkomst kunnen worden gewijzigd.

In het geval ten laste van de koper beslag gelegd wordt op (een deel van) de onder de notaris gestorte koopprijs, op het recht op levering van de onroerende zaak of op de onroerende zaak zelf, of in geval van (dreigend) faillissement of surséance van betaling van de koper dan wel in geval de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de koper van toepassing wordt verklaard of dreigt te worden verklaard alsmede in geval van ondercuratelestelling van de koper, heeft de Gemeente zodra de koper dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger niet kan garanderen dat hij de overeenkomst volledig kan nakomen, het recht de overeenkomst door middel van een aan de koper dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger gerichte schriftelijke verklaring te ontbinden of de juridische levering op te schorten tot het moment waarop de koper zekerheid heeft verleend tot volledige nakoming van de overeenkomst.

2.4 BEDENKTijd, INSCRIVING KOOPOVEREENKOMST

1. Indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf en een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt, moet de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst of een afschrift ervan aan de koper ter hand worden gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de Gemeente van een gedateerd ontvangstbewijs.

De koper-natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf en die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt, heeft gedurende drie dagen na deze terhandstelling het recht de koop te ontbinden. Komt, nadat de koper van dit recht gebruik heeft gemaakt, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot het zelfde registergoed of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

2. De koopovereenkomst kan worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig het in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde.

2.5 AFWIKKELING ONVOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST

1. Nadat de in artikel 2.3.1. onder a. en b. omschreven opschortende en ontbindende voorwaarde zijn vervallen, zendt het team Vastgoed gemeente Maastricht met bekwame spoed:
 - a. aan de koper hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de koper opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden; en

Notariaat Versteeg Giesbers & Steegmans

- b. aan de door de koper opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de akte van levering van de onroerende zaak te kunnen opmaken.
2. De koopprijs dient zonder verrekening van een door de koper aan de Gemeente betaalde waarborgsom of andere verrekeningen te worden voldaan in handen van de vorenbedoelde notaris tijdig vóór het passeren van de akte van levering. Restitutie van de waarborgsom vindt plaats nadat aan alle uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.
3. De akte van levering dient binnen zes weken na toezending van stukken, als bedoeld in artikel 2.5.1 onder b te zijn verleden, tenzij en voorzover bij die toezending of later door het team Vastgoed gemeente Maastricht een later tijdstip wordt toegestaan.
- De termijn van zes weken kan door de Gemeente op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper worden verlengd tot het moment waarop een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen, onder de verplichting van de koper tot vergoeding van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 2.5.4. onder b.
4. Ingeval de koopprijs niet wordt voldaan binnen het tijdvak, waarin op grond van het in lid 3 bepaalde de akte van levering dient te zijn verleden, dan is:
- de koper van rechtswege in verzuim zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist, tenzij de niet-tijdige voldoening van de koopprijs niet aan de koper kan worden toegerekend; en
 - over het niet betaalde gedeelte van die koopprijs de wettelijke rente - bedoeld in artikel 6:119 of artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek - verschuldigd;
 - de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden waarbij de gestorte waarborgsom of gestelde bankgarantie vervalt aan de Gemeente; daarnaast heeft de Gemeente het recht aanvullende schadevergoeding te vorderen;
- Het bepaalde onder a, b en c geldt niet indien de koper de nakoming bevoegdlijk opschort op grond van omstandigheden, die krachtens de overeenkomst aan de Gemeente kunnen worden toegerekend; publiekrechtelijke omstandigheden zoals het uitblijven van een bestemmingsplanwijziging of niet-(tijdige) verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning alsmede daarmee samenhangende publiekrechtelijke (planologische) procedures, zijn geen omstandigheden die voor de toepassing van deze bepaling aan de Gemeente kunnen worden toegerekend.
5. Indien de koper niet voortvarend meewerkt aan het passeren van de akte van levering binnen de in artikel 2.5.3 bedoelde termijn is het bepaalde in artikel 2.5.4 van overeenkomstige toepassing. De koper wordt onder meer - doch niet uitsluitend - geacht niet voortvarend aan het passeren van de akte van levering mee te werken door toerekenbaar niet te verschijnen bij het passeren van de akte van levering zonder dat een volmacht voor het verlijden van de akte is verleend, door zonder opgaaf van gegronde redenen niet in te stemmen met de inhoud van de (ontwerp-)akte van levering of door het voorstellen van aanvullingen op of wijzigingen van de (ontwerp-)akte van levering die niet in de met de Gemeente gesloten overeenkomst zijn vermeld of die volgens de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie ontwikkelde modelakten van levering niet in vergelijkbare leveringsakten opgenomen plegen te worden.

Notariaat Versteeg Giesbers & Steegmans

6. Ingeval terzake van de levering door de Gemeente omzetbelasting verschuldigd is, zal de Gemeente aan de notaris ten behoeve van de koper een factuur toezenden.
7. Indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt, kan de Gemeente op verzoek van de koper in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.4 en 2.5.5 besluiten in te stemmen met een ontbinding van de overeenkomst en daarbij af te zien van het inhouden van de waarborgsom of het invoeren van de bankgarantie.

2.6 AFWIKKELING VERVALLEN OVEREENKOMST

1. Zodra vaststaat dat er geen onvoorwaardelijke overeenkomst in de zin van de voorgaande artikelen tot stand is gekomen, stelt het team Vastgoed gemeente Maastricht de koper hiervan schriftelijk op de hoogte.
2. Aan de koper wordt alsdan - indien een waarborgsom werd voldaan - de door hem betaalde waarborgsom gerestitueerd, zonder vergoeding van rente. In mindering van de waarborgsom komen die kosten, waarvan bij het (gewijzigd) aanbod de vergoeding mocht zijn bedongen voor het geval geen onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand mocht komen.
3. Aan de betreffende bankinstelling wordt - indien een bankgarantie is gesteld - van dit vervallen zijn mededeling gedaan onder vrijgave en terugzending van de ontvangen bankgarantie, zodra voldaan zijn de kosten, waarvan bij het (gewijzigd) aanbod tot koop door het team Vastgoed gemeente Maastricht de vergoeding mocht zijn bedongen voor het geval geen onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand mocht komen. .

HOOFDSTUK 3. VOORWAARDEN ALLE VERKOPEN**3.1. KOSTEN EN BELASTINGEN**

Alle kosten terzake van de levering en overdracht van de onroerende zaak verschuldigd, met inbegrip van de terzake van die levering verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en kadasterkosten, zijn voor rekening van de koper.

3.2 OMSCHRIJVING TOESTAND BIJ LEVERING

De onroerende zaak dient te worden geleverd in de staat en toestand,

- a. waarin de onroerende zaak zich op het moment van de totstandkoming van de overeenkomst bevond, behoudens normale slijtage; dan wel
- b. waarin de onroerende zaak zich bevond op het moment van de eerdere ingebruikname door de koper bevond; dan wel
- c. als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3.3 ONBELASTE EIGENDOM

In de notariële akte van levering wordt door de Gemeente aan koper geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van de onroerende zaak, die - tenzij en voorzover:

- a. in de overeenkomst van verkoop en koop anders is vermeld; of
 - b. bij een A-B-C overdracht, waarbij de Gemeente partij A is, in de volgende doorverkopen anders wordt bepaald -
- vrij zal zijn van:

Notariaat Versteeg Giesbers & Steegmans

- a. beslagen en/of hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan;
- b. kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- c. beperkte rechten;
- d. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdienstbaarheden, die voor de koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

3.4. OVER- OF ONDERMAAT

Indien de in het aanbod of de overeenkomst opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van de onroerende zaak niet juist of niet volledig zijn, zal de koper daaraan geen recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de Gemeente is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.

Indien sprake is van de overdracht van een of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, wordt de overdrachtstekening als bijlage bij de notariële akte van levering ingeschreven in de openbare registers, waarna kadastrale uitmeting zal plaatsvinden. Op basis van de overdrachtstekening zal de definitieve koopprijs worden bepaald. Tenzij in de overeenkomst van verkoop en koop anders is bepaald, zal verschil tussen de in overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van de onroerende zaak aan geen van partijen enig recht verlenen.

3.5 RISICO

Het risico van de onroerende zaak komt voor rekening van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.

3.6. AFLEVERING, BATEN EN LASTEN

1. De feitelijke aflevering van de onroerende zaak door de Gemeente aan de koper zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij de koper de onroerende zaak met schriftelijke toestemming van de Gemeente reeds eerder in gebruik heeft genomen.
2. Het registergoed zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik met het oog op de door de koper beoogde bestemming zoals vermeld in de overeenkomst, nodig zijn.
Indien aan de Gemeente feiten of omstandigheden bekend zijn die aan normaal gebruik van de onroerende zaak door de koper in de weg staan, dient de Gemeente dit aan de koper mede te delen.
3. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele en aan koper kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
4. De Gemeente staat er voor in dat zij aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie geeft die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren of voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente bij de aflevering niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere

Notariaat Versteeg Giesbers & Steegmans

belasting betekenen.

5. Vanaf het tijdstip van die aflevering:
 - a. komen alle baten van de onroerende zaak aan de koper ten goede;
 - b. zijn alle aan de onroerende zaak verbonden lasten voor rekening van koper.
 Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
6. De onroerende zaak zal worden afgeleverd vrij van huur- en/of andere gebruiksrechten, tenzij en voorzover in de overeenkomst anders is bepaald.

3.7 ZAKELIJKE BELASTINGEN

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot de onroerende zaak van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten - komen ten laste van de koper vanaf de dag van aflevering en dienen door hem op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden vergoed.

3.8. BODEMVERKLARING

De koper aanvaardt de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van levering. Voorafgaande aan de levering informeert de Gemeente de koper op basis van een voldoende recent en representatief bodemonderzoek over de chemische kwaliteit van de bodem. De koper wordt door de Gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten uit te (doen) voeren.

In het geval de onroerende zaak ongeschikt is voor de overeengekomen functie casu quo het overeengekomen gebruik hebben de koper en de Gemeente het recht de overeenkomst vóór het passeren van de akte van levering te ontbinden door middel van een aan de andere partij gerichte schriftelijke verklaring welke vergezeld gaat van het deskundigenrapport waaruit van de ongeschiktheid blijkt.

De Gemeente is in het geval de overeenkomst wordt ontbonden om de hiervoor genoemde redenen niet verplicht tot enige schadevergoeding.

Door het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering, verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

3.9. GEDOOGPLICHTEN NUTSVOORZIENINGEN EN BEBOUWINGSVERBOD

1. De koper neemt in het kader van artikel 5, lid 3, sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht of een daarvoor in de plaats getreden/tredende regeling jegens een nutsbedrijf - als bedoeld in Hoofdstuk 1 onder 7 - de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de onroerende zaak op zich, te weten:
 - a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de onroerende zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-leen);
 - b. indien

- geen trottoirs langs de onroerende zaak zullen worden aangelegd of indien
- de voorzieningen redelijkerwijs niet op of in de trottoirs kunnen worden aangebracht

en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- casu quo op de onroerende zaak zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de onroerende zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-len);

- c. het gedogen dat het betreffende nutsbedrijf de voor het sub a en b bepaalde benodigde toegang heeft tot de onroerende zaak.
- d. op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan de onroerende zaak grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht, noch ontgrondingen worden verricht, of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant.

Deze bepaling laat onverlet het plaatsen van erfafscheidingen welke aan de vereisten krachtens de Woningwet voldoen.

2. De bepalingen in artikel 3.10 lid 2 tot en met 5. zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

3.10 BEPERKTE RECHTEN NUTSBEDRIJF

1. De koper verleent - indien door de Gemeente of een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in de onroerende zaak leidingen of opstellen moeten worden aangelegd, opgericht, instandgehouden of vervangen, - op eerste verzoek van de Gemeente casu quo het nutsbedrijf:
 - a. medewerking aan de vestiging van een opstalrecht ten laste van de onroerende zaak ten behoeve van de Gemeente of het nutsbedrijf en
 - b. medewerking aan de vestiging van een erfdienstbaarheid ten laste van de onroerende zaak voor het hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van de leidingen cum annexis .

. De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.
2. Deze voorzieningen ten behoeve waarvan de voormelde beperkte rechten worden gevestigd, mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan de onroerende zaak als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen.
4. Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op de onroerende zaak schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan

nutsvoorzieningen, voorzover in de onroerende zaak gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijd te herstellen.

6. Ingeval de koper de onroerende zaak vervreemdt, dient de koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak de verplichtingen als in deze bepaling 3.10 vermeld bijwege van kettingbeding als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

3.11 DOMICILIE KOPER

Als werkelijke woonplaats van koper geldt het in de overeenkomst vermelde woonadres.

De Gemeente is bevoegd alle verklaringen en aanzeggingen uit hoofde van de overeenkomst te richten tot het in de overeenkomst vermelde woonadres dan wel - indien van toepassing - tot het in de overeenkomst vermelde postadres en de overige aan de Gemeente ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst bekende contactgegevens, een en ander zolang de koper zijn gewijzigde gegevens niet schriftelijk aan de Gemeente, ter attentie van de teammanager Vastgoed, heeft doorgegeven.

3.12 INGEBREKESTELLING EN VERZUIM

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst.
Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden, die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten belope van tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.
4. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - indien koper in verzuim is: het bedrag van de door koper verschuldigde boete aan de Gemeente te betalen uit de bij de notaris door koper casu quo door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien de Gemeente in verzuim is: de door koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

3.13 ONTBINDENDE VOORWAARDEN.:

1. De overeenkomst zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde voorts ontbonden kunnen worden verklaard in elk van de volgende gevallen:

- a. indien koper niet vóór de in de overeenkomst genoemde datum een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de onroerende zaak tot een totale hoofdsom van het in de overeenkomst genoemde bedrag onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen in Nederland gebruikelijke bepalingen en dit voorbehoud in de overeenkomst is gemaakt.
Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke dienen te verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen dan een beroep doen indien hij aan de Gemeente tenminste twee schriftelijke afwijzingen overlegt;
 - b. indien aan koper geen gemeentegarantie terzake van die overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) voor de sub a. genoemde datum is verleend en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt;
 - c. indien er tussen het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van de onroerende zaak een aanwijzing op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is geschiedt, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet, tenzij een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is;
 - d. indien tot de ingebruikname van de onroerende zaak als woonruimte de Gemeente aan koper niet vóór de in de overeenkomst genoemde datum een vergunning dan wel een toezegging daartoe heeft afgegeven. Koper zal ter verkrijging van die vergunning of toezegging tijdig aanvragen en al het daartoe nodige zo spoedig mogelijk verrichten;
 - e. indien niet voor de in de overeenkomst genoemde datum een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen.
2. Op vervulling van een in lid 1 omschreven voorwaarde kan zowel de Gemeente als koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een aangetekende brief. Deze mededeling dient uiterlijk op de voorlaatste dag van de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.

3.14 TWEE OF MEER KOPERS

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. de kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; de kopers dienen elkaar in de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht te verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering en de verdere tenuitvoerlegging van de overeenkomst.
- b. elk van de kopers is hoofdelijk verbonden voor de voor kopers uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

3.15 KOSTEN WERKZAAMHEDEN DERDEN

Ingeval van ontbinding van de overeenkomst in onderling overleg of op grond van ontbonden-verklaring na het in vervulling gaan van een daarop gerichte voorwaarde zijn de kosten van de werkzaamheden, die ter uitvoering van de overeenkomst door derden terzake van de levering door de Gemeente aan koper zijn verricht:

- a. ingeval van ontbinding van de overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen voor rekening van die in verzuim zijnde partij; en
 - b. anders voor rekening van de Gemeente en koper, ieder voor de helft.
- De kosten in verband met het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning en kostenverhaal uit hoofde van de Wet op de ruimtelijke ordening blijven te allen tijde voor rekening van de koper.

3.16 TERMJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Voorwaarden 2013 en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 4 . BOUWTERREIN PARTICULIERE WONINGEN

4.1. BESTEMMING

Indien de onroerende zaak is bestemd voor bebouwing met een of meerdere woningen en toegelaten annexen ten behoeve van particuliere bewoning, wordt in de overeenkomst dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2013 van toepassing verklaard.

4.2 BOUWTERMIJN

De te bouwen woning(-en) dient (dienen) voor bewoning gereed te zijn binnen achttien maanden na de datum van het passeren van de akte van levering. Het College kan deze termijn éénmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen.

4.3 VERVREEMDINGSBEPERKING

Zolang de woning(-en) niet voor bewoning gereed is (zijn), mag de koper de onroerende zaak uitsluitend vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden.

4.4 KETTINGBEDING

Bij een vervreemding van de onroerende zaak, voordat de woning(-en) voor bewoning gereed is (zijn), dient ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak dezelfde verplichtingen als vermeld sub 4.1. tot en met 4.8. als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de Gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

4.5 ONTBINDING BIJ NIET-BOUWEN

Ingeval de te bouwen woning(-en) niet binnen de in artikel 4.2. bedoelde - eventueel verlengde - termijn voor bewoning gereed is (zijn) en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is het College - onverminderd het in artikel 4.8 bepaalde, - daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, dat om die reden de overeenkomst door de Gemeente geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht.

4.6 TERUGLEVERING

Ingeval de Gemeente de overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.5 bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van de onroerende zaak te worden opgemaakt. De koper verleent de Gemeente onherroepelijk machtiging om deze teruglevering te effectueren met inbegrip van het opstellen en tekenen van alle daartoe benodigde stukken en akten.

Voor het passeren van de akte van teruglevering dient in handen van de betreffende door de Gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de koper betaalde koopprijs, verminderd met de door de koper verschuldigde boete indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan koper kan worden toegerekend. Het in artikel 2.3 lid 8 bepaalde is ten deze eveneens van toepassing. Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van de onroerende zaak aan de Gemeente geschiedt;
 - b. hetgeen aan de op de onroerende zaak ingeschreven schuldeiser(s) voldaan moet worden voldaan, om een teruglevering van de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
 - c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen.
- Indien en voorzover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de Gemeente te voldoen.

4.7 BEWONINGSPLICHT KOPER VRIJE SECTOR BOUWKAVEL

1. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door het College als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond.
4. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Het College kan aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden. De ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
 - a. verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap van de koper dan wel de beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding van de koper met diens partner, waaruit blijkt door de ontbinding van een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
5. Bij samenloop van het bepaalde sub 4.3 en 4.7 gaat artikel 4.3 vóór.

4.8 BOETEBEPALING

Bij niet naleving van de verplichtingen als vermeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.7, is de niet-nalevende partij van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete ten belope van vijftwintig procent (25%) van de door de

Gemeente bedongen koopprijs met een minimum van vijf duizend euro (€ 5.000,-), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.

HOOFDSTUK 5. WOONERF-BEPALINGEN.;

5.1. WOONERF

Indien de onroerende zaak deel uitmaakt van een woonerf, wordt in de overeenkomst dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2013 van toepassing verklaard. Alsdan zullen langs de openbare weg geen trottoirs worden aangelegd.

HOOFDSTUK 6. GROEN- EN RESTSTROKEN

6.1 BESTEMMING REGISTERGOED

Indien de onroerende zaak bestemd is voor groenvoorziening wordt in de overeenkomst dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2013 van toepassing verklaard. Alsdan mag de onroerende zaak zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente op generlei wijze worden bebouwd.

Een aanvraag tot toestemming voor bebouwing dient schriftelijk te geschieden bij het team Vastgoed gemeente Maastricht. Een krachtens de Bouwverordening van de Gemeente eventueel vereiste aanvraag van een omgevingsvergunning of de melding van bebouwing dient afzonderlijk te geschieden.

Op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan het registergoed grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant.

6.2 LATERE BEBOUWING REGISTERGOED

Indien bebouwing van de onroerende zaak binnen tien jaar na de verkrijging daarvan door de koper op aanvraag van koper door de Gemeente wordt toegestaan, dient de koper aan de Gemeente te voldoen de meerprijs per centiare, die in de overeenkomst is vermeld, of door taxatie door een deskundige zal worden vastgesteld, waarbij de eerder bepaalde koopprijs wordt verrekend met de alsdan vastgestelde prijs.

Indien de bepaling van de grondwaarde plaatsvindt op basis van het huidige gebruik en/of de huidige bestemming, dan ontstaat een bijbetalingsverplichting indien binnen tien jaar vanaf de dag van juridische levering een omgevingsvergunning wordt verleend voor een afwijkend gebruik en/of afwijkende bestemming als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

6.3 BODEMKWALITEIT

Ingeval van bebouwing van een groen- of reststrook is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper. Eventueel in de groen- of reststrook gelegen kabels en leidingen dienen indien noodzakelijk voor rekening van de koper worden verlegd. Indien dientengevolge gevestigde kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, andere zakelijke rechten of bedingen moeten worden gewijzigd, komen de kosten daarvan geheel voor rekening van koper.

6.4 KETTINGBEDING

Ingeval de koper de onroerende zaak vervreemdt, dient de koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak dezelfde verplichtingen als in hoofdstuk 6. vermeld als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt

en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

6.5 BOETECLAUSULE

1. Bij niet naleving van de verplichtingen sub 6.1. 6.2 en 6.4. omschreven, is de niet-nalevende partij van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete van tweehonderd euro (€ 200,-) per dag, dat de nalatige partij in verzuim blijft, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.
2. De lid 1 genoemde boete zal jaarlijks op één januari van ieder jaar worden aangepast aan de geldontwaarding op basis van de consumenten prijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek voor de gezinsconsumptie, 2006=100. Het totaalcijfer van het jaar 2010 (basisjaar) zal worden geacht aan de jaarlijks aan te passen boete ten grondslag te liggen.
3. De in lid 1 genoemde boete zal daartoe jaarlijks op één januari van ieder jaar vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het jaartotaalcijfer van het laatst verstreken kalenderjaar en de noemer door het totaalcijfer van het genoemde basisjaar.
4. Mocht het Centraal Bureau voor Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van vorenbedoelde prijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking genomen worden, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal zonnodig geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor Statistiek.

HOOFDSTUK 7. BEDRIJVENTERREINEN

7.1 BEBOUWING EN INRICHTING

Indien de onroerende zaak wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden wordt in de overeenkomst dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2013 van toepassing verklaard, wordt dat gebruik nader omschreven en mag de onroerende zaak uitsluitend daarvoor worden aangewend. Het registergoed dient bebouwd, ingericht, onderhouden, afgescheiden en gebruikt te worden met inachtneming van :

- a. de regels en verbeelding van het voor de onroerende zaak vigerende bestemmingsplan;
- b. de voorschriften, die in hoofdstuk. 3 en dit hoofdstuk zijn vermeld, voorzover daarvan in de overeenkomst niet mocht worden afgeweken; en
- c. de voorwaarden , die in de overeenkomst aan het gebruik van de onroerende zaak zijn verbonden.

Zolang aan deze verplichting tot bouwen en inrichten niet is voldaan, is het bepaalde in hoofdstuk 4 artikelen 4.2. tot en met 4.8. van overeenkomstige toepassing, waarbij "bewoning" gelezen moet worden als feitelijk gebruik van de bedrijfsopstal.

7.2 WIJZIGING VAN GEBRUIK

Wijziging van het sub 7.1. bedoelde gebruik dient vooraf door het College te zijn goedgekeurd, tenzij en voorzover in de overeenkomst reeds bij voorbaat een wijziging is goedgekeurd.

Bij niet naleving van deze bepaling, is het in artikel 4.8 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

7.3 ONTHEFFINGEN

Het College kan op schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van een of

meer van de in dit hoofdstuk bedoelde verplichtingen, voorwaarden of termijnen en kan aan een ontheffing voorwaarden verbinden.

HOOFDSTUK 8. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE BOUW

8.1. DUURZAAM BOUWEN

De koper heeft de inspanningsverplichting zijn bouwplan zo duurzaam mogelijk te realiseren. De koper bespreekt de mogelijkheden om zijn bouwplan duurzamer te maken in een zo vroeg mogelijk stadium van de ontwerpfase met de Gemeente. De koper past in zijn ontwerp en bij de realisatie van zijn project zoveel als mogelijk de vaste en variabele maatregelen uit het Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Maastricht en Mergelland versie januari 2001 of de daarvoor in de plaats getreden regeling toe, past zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd hout toe en vermijdt zoveel als mogelijk metalen delen aan de buitenzijde van het gebouwde.

8.2 GRONDVERPLAATSINGEN

Afvoer-, transport en stortkosten met betrekking tot vrijkomende grond als gevolg van bouwactiviteiten in het kader van de opstalrealisatie komen ten laste van de koper.

8.3 ARCHEOLOGIEBELEID

1. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid (vastgelegd in de beleidsnota "Springlevend verleden", raadsbesluit 45-2007) dient - waar voorgeschreven - een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd, waarvan de resultaten dienen te worden vastgelegd in een rapport verkennend archeologisch onderzoek.
2. Het laten uitvoeren van een nader onderzoek kan reden zijn om de termijn van artikel 2.5.3 met maximaal dertien weken te verlengen.
3. Indien bij het doen van het aanbod reeds onderzoek is verricht, zullen het inventariserend veldonderzoek en het eventuele selectiebesluit als bijlage bij de overeenkomst worden gevoegd.
4. Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient op grond van artikel 53 Monumentenwet 1988 onmiddellijk de Gemeente geïnformeerd te worden en in de gelegenheid gesteld te worden onderzoek te verrichten.

De Gemeente is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder vertragingsschade) als gevolg van dit onderzoek.

8.4 PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

Indien planrealisatie niet mogelijk is vanwege besluitvorming door de Gemeente in het kader van de te voeren publiekrechtelijke (planologische) procedures waardoor een omgevingsvergunningaanvraag in afwijking van het geldende bestemmingsplan niet gehonoreerd worden casu quo ongedaan gemaakt worden, zal de koper geen recht op enige vergoeding in wat voor vorm dan ook hebben. In het geval de levering wordt uitgesteld tot het moment waarop een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen, is wettelijke rente verschuldigd ex artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (of artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek indien de koper handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon is).

8.5 GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Bij realisatie van bouwplannen ten behoeve van particulieren - niet zijnde eigenbouwers - dient een certificaat te worden afgegeven op basis van een

afbouwgarantie of insolventieverzekering door of bij een gerenommeerde verzekeraar ten behoeve van particuliere kopers of verenigingen van eigenaren, zulks voor zover deze bepaling niet in strijd is met hetgeen is bepaald in of op basis van artikel 122 van de Woningwet of een bij wetwijziging daarvoor in de plaats komend artikel.

HOOFDSTUK 9. OVERIGE BEPALINGEN

9.1 PUBLIEKRECHTELIJKE ROL VAN DE GEMEENTE

Het in de overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente, en de daarin te betrachten objectiviteit, onverlet. Derhalve prevaleren in deze objectieve afwegingen de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente ten opzichte van de privaatrechtelijke aspecten van de overeenkomst.

9.2 NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de koper, en/of de gebruiker een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

9.3 INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin dit besluit is genomen.

9.4 CITEERTITEL

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van : "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013".