

**Algemene verkoopvoorwaarden voor
bouwterreinen door
de gemeente Zoetermeer 2009**

*Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer*

Paragraaf I: Algemene bepalingen

Artikel 1

*Toepasselijkheid
voorwaarden*

- 1.1 De onderhavige algemene voorwaarden maken deel uit van iedere overeenkomst met betrekking tot verkoop en koop van bouwterreinen (hierna: “de koopovereenkomst”) tussen de gemeente Zoetermeer en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2

Tekening

- 2.1 Bij elke koopovereenkomst behoort een tekening, waarop het bouwterrein schetsmatig is aangegeven.

Paragraaf II: Aanvraag, koopovereenkomst en waarborgsom

Artikel 3

*Aanvraag en
waarborgsom*

- 3.1 Ieder die van de gemeente een bouwterrein wil kopen dient daartoe een schriftelijk verzoek in.
- 3.2 Nadat de koper een koopovereenkomst heeft getekend, die onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders is opgemaakt, zal de koopovereenkomst ter goedkeuring aan dat college worden voorgelegd. Zodra het college tot de verkoop heeft besloten is de koopovereenkomst definitief gesloten.
- 3.3 Voordat op een verzoek tot verkoop van een bouwterrein wordt beslist, kan het college van burgemeester en wethouders vorderen dat de koper de bestemming, de aard en de uiterlijke welstand van de daarop te stichten bebouwing aan hun goedkeuring onderwerpt.
Tevens kunnen zij de koper verzoeken zijn bouwkosten op te geven; dit in verband met de vaststelling van de verkoopprijs van het bouwterrein.
- 3.4 Alvorens over een aanvraag tot verkoop te beslissen, kan het college van burgemeester en wethouders van de gegadigde(n) eisen dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met 10% van de grondprijs (exclusief BTW), afgerond in honderdtallen of in bijzondere gevallen tot een daarvan afwijkend bedrag. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een garantie tot dat bedrag. Deze garantie dient:
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot een (1) maand na levering en
 - afgegeven te zijn door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht 2007 of door een te goeder naam bekend staande en in Nederland gevestigde financiële instelling, dat ter beoordeling van de gemeente en
 - een clause bevat dat op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente wordt uitgekeerd.
- 3.5 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet het bouwterrein aan de gegadigde te verkopen. Wordt besloten het bouwterrein niet aan de gegadigde te verkopen, dan wordt de waarborgsom, zo spoedig mogelijk gerestitueerd respectievelijk de gemeente zal de garantie als bedoeld in lid 3.4 sub b van dit artikel retourneren aan de verstrekker daarvan.
- 3.6 Indien de koper, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, niet meewerkt aan het tot stand brengen van de eigendomsoverdracht door het verlijden van een notariële akte en hij medewerking blijft weigeren gedurende een termijn langer dan twee (2) weken, nadat de gemeente hem schriftelijk in gebreke heeft gesteld, is de gemeente gerechtigd zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist de overeenkomst te ontbinden.

De waarborgsom vervalt aan de gemeente respectievelijk de garantie zal worden ingeroepen onverminderd het recht van de gemeente op aanvullende schadevergoeding.

- 3.7 De in artikel 3 lid 4 bedoelde waarborgsom zal bij de eigendomsoverdracht door het verlijden van een notariële akte worden verrekend met de koopsom.

Artikel 4

- Koopovereenkomst* 4.1 De koper dient de door de gemeente opgestelde koopovereenkomst binnen één maand na ontvangst ondertekend te retourneren.

Artikel 5

- Faillissement,
beslag* 5.1 De gemeente is bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte:
- de koper in staat van faillissement wordt verklaard;
 - de koper surseance van betaling heeft gekregen;
 - executoriaal beslag wordt gelegd op kopers roerende of onroerende zaken of een naar het oordeel van de gemeente substantieel gedeelte daarvan;
 - de Wet schuldsanering natuurlijke personen ten aanzien van koper van toepassing is verklaard, dan wel de toepassing daarvan is verzocht.
- 5.2 Bij toepassing van artikel 5 lid 1 zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge van het gestelde in deze voorwaarden, de koopovereenkomst en waarborgsom te boven gaan.

Paragraaf III: Overdracht

Artikel 6

- Akte van levering* 6.1 Tenzij anders wordt overeengekomen, dient de notariële akte van levering te worden verleden binnen vier (4) weken, nadat het collegebesluit tot verkoop ter kennis van de koper is gebracht. De keuze van een notaris, bij voorkeur met standplaats binnen de gemeente Zoetermeer, ligt bij de koper. Indien koper binnen twee (2) weken na kennisneming van het collegebesluit tot verkoop geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
- 6.2 In de akte van levering wordt ten minste opgenomen:
- het gebruik dat van het bouwterrein en de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - de grondprijs;
 - de tekening als bedoeld in artikel 2: deze wordt aan de akte van levering gehecht;
 - alle rechten, plichten en bijzondere bedingen die bij de verkoop zijn overeengekomen.
- 6.3 Indien de notariële akte ten gevolge van een aan de koper toe te rekenen oorzaak, ook na schriftelijke sommatie door het college van burgemeester en wethouders, niet binnen de in artikel 6 lid 1 bedoelde termijn is verleden, en dit nog niet is geschied nadat een periode van twee (2) weken is verstreken nadat het college van burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven in gebreke heeft gesteld, is de gemeente niet meer gehouden te leveren. De gemeente is bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge het gestelde in deze voorwaarden, de koopovereenkomst en het bedrag van de waarborgsom te boven gaan.

- 6.4 Tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip van feitelijke levering is overeengekomen, kan de koper het bouwterrein, voor zover niet verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik gegeven bij derden in eigen gebruik of genot aanvaarden, zodra de koopsom, evenals de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- 6.5 Aan de gemeente wordt op kosten van de koper één kopie uitgereikt van de notariële akte, alsmede op eerste aanvraag een eerste grosse daarvan.
- 6.6 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van het bouwterrein, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de koper.
Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dan wel binnen één maand na kennisgeving hiervan door het college van burgemeester en wethouders, aan haar worden gerestitueerd.

Artikel 7

- Betaling koopsom* 7.1 Uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dient de volledige koopsom en eventuele daarover verschuldigde rente en omzetbelasting te zijn voldaan.

Artikel 8

- Lasten, belastingen* 8.1 Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van levering of indien eerder vanaf moment van ingebruikneming voor rekening van koper.

Paragraaf IV: Aflevering, toestand bodem

Artikel 9

- Over- en ondermaat* 9.1 Verschil tussen de grootte na kadastrale opmeting en de door de gemeente opgegeven grootte wordt niet verrekend.

Artikel 10

- Toestand object* 10.1 Het bouwterrein wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in eigendom overgedragen:
- onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven en door de koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - vrij van bijzondere lasten en beperkingen anders dan die in de bijzondere verkoopvoorwaarden zijn overeengekomen.
- 10.2 Indien het bouwterrein eerder in gebruik is genomen dan op het moment van verlijden van de notariële akte, wordt het bouwterrein in de toestand aanvaard waarin die zich bevindt op datum van ingebruikneming.

Artikel 11

- Milieubepaling* 11.1 De bodem van het bouwterrein wordt door de gemeente geleverd in een staat waarin milieu onvriendelijke stoffen naar op dat moment gangbare opvattingen niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen dat er geen humane of ecologische risico's bestaan bij het voorgenomen gebruik van de grond.

Met voorgenomen gebruik wordt bedoeld het gebruik als omschreven in artikel 6 lid 2 sub a.

- 11.2 Onder milieu-onvriendelijke stoffen worden niet verstaan funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.
- 11.3 Het bouwterrein wordt geleverd in de staat waarin de grond zich bevindt bij verlijden van de notariële akte tot levering.
- 11.4 Uitkomende grond dient – voor zover niet bestemd voor opvulling dan wel ophoging – door en voor rekening van koper te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikt gronddepot of erkende grondverwerker. Koper dient daartoe zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

Paragraaf V: Bouwplicht, recht van terugkoop

Artikel 12

Bouwplicht

- 12.1 De koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen onder de volgende voorwaarden:
 - a. overeenkomstig de omschrijving in de koopovereenkomst en een door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
 - b. binnen zes (6) maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte dient koper met de bebouwing van het bouwterrein te zijn gestart, mits er een bouwvergunning is verleend en die onherroepelijk is geworden;
 - c. binnen twee (2) jaar na start bouw moet de op het bouwterrein te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn;
 - d. koper dient voor de aanvang van de bouw een werkkerreinvergunning aan te vragen.
- 12.2 De koper is verplicht het bouwterrein op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.
- 12.3 De koper dient het bouwterrein en opstallen in overeenstemming met de in de akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen en te houden.
- 12.4 De koper dient het bouwterrein duidelijk en op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en afgescheiden te houden.
- 12.5 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 12 lid 1 sub a en sub b vermelde voorwaarden, mag de koper het bouwterrein niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders in economisch of juridisch eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming benodigd.
- 12.6 Het bepaalde in artikel 12 lid 5 is niet van toepassing in het geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:268 BW en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 12.7 Het college van burgemeester en wethouders kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 12 lid 1 tot en met artikel 12 lid 4 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen; aan de ontheffing kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

Artikel 13

Recht van terugkoop

- 13.1 Indien de koper in gebreke blijft met de realisering van de bebouwing van het bouwterrein binnen de in artikel 12 genoemde termijnen, of indien redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de koper nimmer zal plaatsvinden, heeft de gemeente het recht het bouwterrein terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopprijs en op kosten van de koper het bouwterrein in de

oorspronkelijke staat terug te brengen. Als boete voor het niet nakomen van artikel 12 vervalt aan de gemeente de waarde van de eventuele gedeeltelijke bouwwerken, respectievelijk de gemaakte kosten voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het bouwterrein.

- 13.2 Kosten in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het bouwterrein komen geheel voor rekening van de terugverkopende partij.
- 13.3 De gemeente is gerechtigd alle kosten, schaden en boeten welke zij ingevolge dit artikel of op grond van in de koopovereenkomst overeengekomen bijzondere bepalingen te vorderen heeft, te verrekenen met de koopsom en, voor zover deze de koopsom te boven gaan, nader in te vorderen.

Paragraaf VI: Bijzondere regels voor de verkoop van bouwterrein dat is bestemd voor de bouw van woningen

Artikel 14

*Anti-speculatie-
beding*

- 14.1 Bij de levering van een bouwterrein, bestemd voor de bouw van een of meer koopwoningen is een regeling inzake anti-speculatie van toepassing zoals die is vastgesteld in het op het moment van sluiten van de koopovereenkomst geldende raadsbesluit, dan wel de op enig moment daarvoor in de plaats tredende regeling inzake anti-speculatie, welk raadsbesluit dan wel de in plaats tredende regeling als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd zal worden.
- 14.2 Koper is verplicht de gemeente, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein binnen een termijn, genoemd in het in artikel 14 lid 1 bedoelde raadsbesluit dan wel regeling, ten minste één (1) maand voor de overdracht, schriftelijk in kennis te stellen en aan het college van burgemeester en wethouders alle inlichtingen te verschaffen die het college voor de handhaving van het beding nodig acht.

Artikel 15

*Aanleg handhaven
siertuin /
parkeerplaatsen*

- 15.1 De koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende moet voor zover het bouwterrein één of meer tot tuin bestemde stro(o)k(en) bevat deze stroken als siertuin aanleggen en onderhouden. In alle gevallen dient het niet te bebouwen gedeelte van het uit te geven bouwterrein door de koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende in nette staat te worden gebracht en gehandhaafd dit ter beoordeling van de gemeente.
- 15.2 De koper of diens rechtsopvolger/rechtsverkrijgende van een bouwterrein is indien niet anders is overeengekomen, verplicht per wooneenheid een (1) parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren, te gebruiken en in stand te houden. De parkeervoorziening dient in open verbinding te staan met de openbare weg en volgens de inrichting te voldoen aan haar functie als parkeerplaats.

Artikel 16

*Handhaving achter-
en zijpaden*

- 16.1 De eventueel geheel of gedeeltelijk bij het bouwterrein behorende achter- en/of zijpaden dienen te allen tijde te worden gehandhaafd en in goede staat te worden gehouden en dienen ten behoeve van de bewoners/gebruikers van de daaraangelegen en aangrenzende bebouwing te voet toegankelijk zijn, welke bewoners/gebruikers voorts het recht zullen hebben om over de paden materieel voor het onderhoud van hun tuinen te vervoeren. Het onderhoud van de achter- en/of zijpaden komt voor gezamenlijke rekening van de aangrenzende eigenaars.
- 16.2 Het gestelde in artikel 16 lid 1 zal als erfdienstbaarheid in de notariële akte van levering worden opgenomen.

Paragraaf VII Overige verplichtingen

Artikel 17

Afscheiding

- 17.1 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende dient het bouwterrein ook na voltooiing van de bouw op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg of het openbaar groen af te scheiden en afgescheiden te houden.

Artikel 18

Gedogen van zaken van openbaar nut

- 18.1 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, zonder enige vergoeding, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verkeersborden, aanduidingbordjes, (riool-)pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of –kasten en eventuele aanwijspaaltes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan en/of boven het verkochte perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig acht.
- 18.2 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het betreft aanduidingbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplanting op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.

Artikel 19

Kabels en leidingen

- 19.1 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, dat de gemeente Zoetermeer en/of de door de gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen, om niet, leidingen voor gas, water, warmte, elektriciteit, riolering, leidingen ten behoeve van elektronische netwerken enzovoorts, in het bouwterrein (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen of verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient toegang te worden verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
- 19.2 Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de eigenaar op het bouwterrein geen zware diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.
- 19.3 Voor zover het werken van of namens de gemeente betreft, brengt de gemeente de eigenaar van het desbetreffende bouwterrein van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als bedoeld in de artikelen 18 en 19, van onderhoud, reparatie of vernieuwing dan wel verwijdering tijdig op de hoogte, tenzij er sprake is van een calamiteit waarbij direct handelen naar het oordeel van de gemeente gerechtvaardigd is.
- 19.4 Indien als gevolg van de in artikel 19 lid 3 bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of beplanting zal deze door de gemeente worden hersteld voorzover de werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd; overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.

Artikel 20

Watergang/ beschoeiing

- 20.1 De eventueel aan het bouwterrein grenzende watergangen zullen door en voor rekening van de gemeente op een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen wijze van een beschoeiing worden voorzien. Het uit te geven bouwterrein is verkocht tot aan de beschoeiing. De beschoeiing blijft eigendom van de gemeente. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang en de beschoeiing dient de koper of zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende over een strook van twee meter langs de waterlijn gemeten vanaf de beschoeiing aan hen die met het onderhoud belast zijn vrije toegang te verlenen en de onderhoudswerkzaamheden te dulden. Indien als

gevolg van hiervoor bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting, zal deze door de gemeente worden hersteld, voor zover de werkzaamheden door/in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd; overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.

- 20.2 Indien de gemeente het in het kader van genoemde onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk acht is de koper of zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden op eerste aanzegging de in artikel 20 lid 1 bedoelde strook vrij te maken van obstakels en verharding, zonder enig recht op schadeloosstelling of vergoeding.
- 20.3 De gemeente behoudt zich het recht voor, wanneer geen gevolg wordt gegeven aan de hiervoor in artikel 20 lid 2 bedoelde aanzegging, de voor het onderhoud noodzakelijke verwijdering van obstakels, verharding en/of beplanting door of vanwege de gemeente te laten plaatsvinden op kosten van de koper of zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende die verplicht is de uitvoering van deze werkzaamheden te gedogen.

Artikel 21

*Kwalitatieve
verplichtingen*

- 21.1 Het gestelde in de artikelen 18 lid 1 en lid 2, artikel 19 lid 1 en lid 2 en artikel 20 lid 1 en lid 3 zal bij notariële akte van levering als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente Zoetermeer en/of door de gemeente aangewezen instanties of instellingen worden gevestigd.

Artikel 22

Boetebeding

- 22.1 Bij overtreding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in artikel 14 (anti-speculatiebeding) verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van die ingebrekestelling met een termijn van ten minste 8 dagen een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Zoetermeer ter grootte van € 100.000,00. Een en ander onverminderd het recht van de gemeente Zoetermeer om alsnog nakoming en/of (verdere) schadevergoeding te vorderen.
- 22.2 Bij overtreding, niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van de artikelen 15 (aanleg siertuin handhaven siertuin/parkeerplaats), artikel 16 (handhaven achterzijpaden), artikel 17 (afscheiding), artikel 18 (gedogen zaken openbaar nut), artikel 19 (kabels en leidingen), artikel 20 (beschoeiing) verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Zoetermeer, ter grootte van € 500,00. Een en ander onverminderd het recht van de gemeente Zoetermeer om alsnog nakoming en/of (verdere) schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23

Hoofdelijkheid

- 23.1 De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meerdere (rechts)personen gezamenlijk wordt gekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

Artikel 24

Kettingbeding

- 24.1 Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gekochte bouwterrein en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging /levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking over dat perceel met opstallen krijgen of hebben verkregen, zal de koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden zijn op verbeurte van een hierna in artikel 25 te vermelden boete aan de nieuwe verkrijger of beperkte gerechtigde ten behoeve van de gemeente Zoetermeer op te leggen en van deze te bedingen:
- a. de verplichtingen voor hem (de koper) voortvloeiend uit de hiervoor genoemde artikelen 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 en 23 voor zover van toepassing;
 - b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over de onroerende zaak wordt verkregen, de opvolgend eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebedingen de hiervoor onder sub a en b vermelde verplichtingen op te leggen.

Artikel 25

Boete

- 25.1 De in artikel 24 bedoelde boete wegens niet-, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van de aldaar genoemde verplichtingen zal een bedrag zijn van de totale koopsom voor de verkrijging van het perceel vermeerderd met de aanneemsom van de bouw van de desbetreffende opstal, dan wel het bedrag ter hoogte van de getaxeerde waarde op basis van de Wet waardering onroerende zaken, dit ter keuze van de gemeente.

Artikel 26

Titel

- 26.1 Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2009".

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 17 november 2009 onder gelijktijdige intrekking van de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2002'.

Bijlage: raadsbesluit 040170:

Anti-speculatiebeding:

Terzake van de overdracht van bouwkavels zal in de akte van levering,

- op alle al dan niet projectmatig ontwikkelde en te ontwikkelen woningen, waarbij onder projectmatig ontwikkelde en te ontwikkelen woningen wordt verstaan: alle woningen die zijn/ worden ontwikkeld en gebouwd op door de gemeente aan de ontwikkelaar verkochte grond, en
- waarvan de voorlopige koop-aannemingsovereenkomsten 1 mei 2004 of later getekend worden en
- waarvan de grondoverdrachten niet eerder dan 1 mei 2004 hebben plaatsgevonden en
- voor zover de vrij op naam prijs niet hoger is dan de bovengrens van middeldure woningen, zoals jaarlijks door de gemeente Zoetermeer wordt vastgesteld middels indexering, waarbij gebruik wordt gemaakt van de BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) indexcijfers,

De navolgende bepalingen worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd.

1. Indien de gestapelde woning een vrij op naam prijs heeft tot en met € 197.589,00, prijspeil 1 januari 2004, dan wel de ongestapelde woning een vrij op naam prijs heeft tot en met € 206.725,00, prijspeil 1 januari 2004, dient bij eigendomsoverdracht: vóór aanvang eerste bewoning door de eigenaar van de woning honderd procent (100%) van de winst aan de gemeente te worden afgedragen; gedurende het eerste bewoningsjaar honderd procent (100%) van de winst aan de gemeente te worden afgedragen; gedurende het tweede bewoningsjaar twee derde (2/3) gedeelte van de winst aan de gemeente te worden afgedragen; gedurende het derde bewoningsjaar een derde (1/3) gedeelte van de winst aan de gemeente te worden afgedragen.
2. Met aanvang eerste bewoning wordt bedoeld de datum waarop de eerste eigenaar/bewoner in de gemeentelijke basisadministratie op het betreffende adres staat ingeschreven.
3. Met winst wordt bedoeld de verkoopprijs, exclusief roerende goederen, voor zover deze roerende goederen gespecificeerd in het koopcontract zijn opgenomen, verminderd met de aankoopprijs.
4. Met de aankoopprijs voor de eerste eigenaar wordt bedoeld de v.o.n.-prijs normatief verhoogd met vijf procent (5 %) ter compensatie van eventueel gemaakte aankoopkosten, verminderd met de kostenbesparing van het eventueel met de betreffende ontwikkelaar contractueel aangegane minderwerk en vermeerderd met de kosten van onroerende voorzieningen, onderhoud daaronder niet begrepen, die eventueel tijdens of na het gereedkomen van de onroerende zaak in de onroerende zaak zijn aangebracht, voor zover deze kosten kunnen worden aangetoond door overlegging van de aankoopnota's voorzien van naam, adres woonplaats en artikelomschrijving en de bijbehorende betalingsbewijzen in de vorm van bank- en/of giroafschriften.
5. Met de aankoopprijs voor opvolgende eigenaren/bewoners wordt bedoeld de aankoopprijs kosten koper, exclusief roerende goederen, voor zover deze roerende goederen gespecificeerd in het koopcontract zijn opgenomen, normatief verhoogd met vijf procent (5 %) ter compensatie van eventueel gemaakte aankoopkosten, vermeerderd met de kosten van onroerende voorzieningen, onderhoud daaronder niet begrepen, die na het in eigendom verkrijgen van de onroerende zaak door de betreffende opvolgend eigenaar/ bewoner, in de onroerende zaak zijn aangebracht, voor zover deze kosten kunnen worden aangetoond door overlegging van de aankoopnota's voorzien van naam, adres woonplaats en artikelomschrijving en de bijbehorende betalingsbewijzen in de vorm van bank- en/of giroafschriften.

6. Als overgang van de eigendom wordt niet aangemerkt de overgang van de eigendom krachtens:
 - a. boedelmenging of erfrecht; mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft;
 - b. de scheiding van de huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin degene op wie de eigendom overgaat was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft;
 - c. een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft.
Onder duurzaam samenwonen wordt ten deze verstaan: het door twee of meer personen gezamenlijk bewonen van een woning en het daarin voeren van een gemeenschappelijke huishouding sedert een tijdvak van tenminste één jaar, blijkens inschrijving in de gemeenschappelijke basisadministratie.
7. Het anti-speculatiebeding dient gedurende een looptijd van drie jaar, gerekend vanaf aanvang eerste bewoning, aan elke opvolgende eigenaar te worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen. Eén en ander dient voor de projectmatig ontwikkelde woningen in de algemene akte waarbij de grond aan de projectontwikkelaar wordt verkocht, middels een kettingbeding te worden geëffectueerd. Bij niet projectmatig ontwikkelde woningen zal het anti- speculatiebeding met een kettingbeding in de akte van uitgifte worden opgenomen.
8. De eigenaar is verplicht van elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed tenminste een maand voor de overdracht daarvan schriftelijk kennis te geven aan het college van burgemeester en wethouders en aan hen alle inlichtingen te verstrekken die zij nodig achten.
9. De aan de gemeente verschuldigde vergoeding wordt uiterlijk op de dag van het passeren van de notariële akte van levering van het registergoed aan de gemeente betaald.
10. Indien bij de vervreemding van de onroerende zaak voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de onroerende zaak beschouwd.
11. Het bepaalde onder punt 2 tot en met 10 vervalt na het verstrijken van de onder sub 1 genoemde termijn van drie (3) jaar gerekend vanaf aanvang eerste bewoning.
12. In gevallen waarin dit besluit niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders.
13. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid in gevallen waarin toepassing van dit besluit naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van dit besluit.

