

Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouw kavels

Melkhal Enschede B.V.

Hoofdstuk 1 Definities

De hieronder opgenomen definities zijn van toepassing op de betreffende termen in deze algemene voorwaarden en iedere Koopovereenkomst met betrekking tot verkoop van particuliere bouw kavels door de Melkhal Enschede B.V..

Algemene voorwaarden

De bepalingen in dit document die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop van een particuliere bouw kavel door de Melkhal Enschede B.V..

Bestemmingsplan

Een ruimtelijk plan waarin de gemeente vastlegt wat de bestemming van een bepaald stuk grond is.

Bouwrijpe grond Bouwgrond:

- met aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water
- die bereikbaar is vanuit openbaar gebied en vrij is van belemmeringen die de bouw

en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.

Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Bouwgrond

Het door de gemeente over te dragen perceel dat het object vormt van de verkoop en waarop conform het geldende bestemmingsplan gebouwd mag worden.

Feitelijke ingebruikname

Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de Bouwgrond beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter heel uitdrukkelijk niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Gemeente

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Grond

Zie definitie Bouwgrond.

Ingebrekestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Kavelpaspoort

Een document met daarin opgenomen de kadastrale essentialia van het kavel: rooilijn, grenzen, etc.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot aan- en verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij Verkoper zich verbindt Bouwgrond te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koper

Degene die een particuliere bouwkaavel van de Gemeente wil verkrijgen.

Levering

Het feitelijk ter beschikking stelling van de Bouwgrond.

Notariële akte

De voor verkoop en overdracht van de Bouwgrond door de notaris op schrift gestelde akte van Levering.

Onherroepelijk omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet.

Overdracht

De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Notariële akte in de daartoe bestemde registers.

Partijen

De Verkoper en Koper tezamen.

Rechtsgeldige overeenkomst

Een rechtsgeldige Koopovereenkomst wordt pas geacht te zijn tot stand gekomen wanneer de Koopovereenkomst (na besluitvorming door of namens het College van burgemeester en wethouders) door Verkoper wordt gedateerd en ondertekend, voorafgegaan door datering en ondertekening door Koper.

Toetsend orgaan

Ingeval er sprake is van gebieden waarvoor:

- a. een beeldkwaliteitsplan geldt: de aangewezen stadsbouwmeester of;
- b. volgens de welstandsnota een welstandstoets is vereist: de aangewezen welstandscommissie.

Verkoper

De Melkhal Enschede BV als privaatrechtelijke rechtspersoon bevoegd tot het verkopen van Bouwgrond.

Vooroverleg

Een overleg vooruitlopend op een formele vergunningaanvraag, waarbij op informele wijze het woningontwerp wordt getoetst om een Koper in spe inzicht te geven in het slagen van een eventuele en ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Voor en naar aanleiding van het Vooroverleg gelden er aldus geen wettelijke termijnen.

Woning

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Woningontwerp

Een plan waaruit blijkt wat de Koper wil realiseren: een tekening van de woning, voorzien van gevelaanzichten, plattegronden, situatietekening, doorsnedes (alle inclusief maatvoering en op schaal), kadastrale tekening, foto's van de directe omgeving, kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

1. De verkoop van een bouwka­vel geschiedt na een toewijzing van een kavel aan koper door Melkhal Enschede BV:

1. tegen een vooraf vastgestelde prijs;
2. bij Notariële akte;
3. onder algemene en bij Koopovereenkomst bepaalde voorwaarden.

Als algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door verkoper en koper. De Koopovereenkomst bevat:

1. bepalingen met betrekking tot de aanduiding van het te verkopen perceel;
2. bepalingen met betrekking tot de koopprijs;
3. een tekening.

ARTIKEL 2 TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING

1. Verkoper is verplicht aan koper een bouwka­vel te leveren die:
 1. bouwrijp is of bouwrijp wordt gemaakt voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
 2. onvoorwaardelijk is;
 3. niet is bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
 4. niet is bezwaard met andere voor de Koper kenbare of bekende gebreken;
 5. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 6. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Koopovereenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de bouwka­vel verhinderen, tenzij deze in de Koopovereenkomst zijn vermeld en Koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Koper aanvaardt de bouwka­vel in de staat waarin het zich bevindt op het moment van Levering bij Notariële akte.
3. Verkoper wordt als zorgvuldig schuldenaar in zijn voortgezet gebruik in de periode tussen het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke Levering geacht geen wijzigingen aan te brengen in de staat van de bouwka­vel.

ARTIKEL 3 OVERDRACHT EN AANVAARDING

1. De keuze van de notaris ligt bij Verkoper.
2. De Notariële akte dient uiterlijk ten overstaan van de door Verkoper aangewezen notaris te zijn verleden binnen twee weken nadat Koper de beschikking heeft over een Onherroepelijke omgevingsvergunning.
3. Indien een der Partijen weigert aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op nakoming of het betalen van een schadevergoeding door de nalatige partij aan de benadeelde partij.
4. Koper zal de Grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de Notariële akte gepasseerd is.

ARTIKEL 4 LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van de bouwkaavel worden geheven, komen ten laste van de Koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de Notariële akte van Levering.
2. Alle lasten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de Overdracht en de Levering van de bouwkaavel, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de Levering vereiste Notariële akte en voor de kadastrale meting, komen ten laste van de Verkoper.

ARTIKEL 5 AANDUIDING TERREINGRENZEN

1. Voor de datum van de Feitelijke ingebruikname van de Grond worden de grenzen door Verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan Koper op diens verzoek aangewezen.
2. Koper ontvangt van Verkoper voor het betreffende kavel een Kavelpaspoort.

ARTIKEL 6 OVER- EN ONDERMAAT

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door Verkoper is aangegeven, geeft voor Partijen slechts aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte minimaal vijf procent afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de door Koper betaalde grondprijs per vierkante meter.

ARTIKEL 7 BETALING KOOPSOM

1. Vanaf de datum Koopovereenkomst tot aan het moment van verlijden van de Notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn. De grondslag voor de renteberekening is de koopsom vrij van BTW. Het rentepercentage betreft de rente zoals vermeld in de Grondprijnsbrief die geldig is op het moment van ondertekening van deze koopovereenkomst.
2. Op de dag van het passeren van de Notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de wettelijk verschuldigde BTW door Koper te worden voldaan. Tevens dienen de aansluitkosten van het warmtenet, groot € 4.850,- inclusief BTW op de dag van het passeren te worden betaald. Voor voornoemde bedragen gelden prijspeil 1 januari 2019.
3. Wanneer het Woningontwerp van de te bouwen Woning binnen zes maanden na datum Koopovereenkomst, respectievelijk binnen de verlenging van deze termijn door het Toetsend orgaan niet is goedgekeurd en de Koopovereenkomst op grond van het hierna in artikel 11 gestelde wordt ontbonden dan is over de koopsom rente verschuldigd vanaf datum Koopovereenkomst tot aan de datum waarop de overeenkomst is ontbonden.

ARTIKEL 8 MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING

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

2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper derhalve vrij vóór het passeren van de Notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.

3. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt Koper het betreffende rapport ter beschikking aan Verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Verkoper heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van Verkoper, dan wel afzien van de verkoop waarbij de

Grond ter vrije beschikking van Verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst.

4. Indien tot sanering van de Grond door Verkoper wordt besloten, is Koper vanaf de datum van ontvangst door Verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de koopsom.
5. Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van de Grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
6. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
7. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van Koper.
8. Onderzoek naar de draagkracht van de Grond dient door en voor rekening van de Koper plaats te vinden.

ARTIKEL 9 FAILLISSEMENT EN BESLAG

1. Indien Koper voor het passeren van de akte van Levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. In geval het bepaalde in lid 1 vindt er geen verrekening van rente, boetes, noch van rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom door Verkoper aan Koper plaats.

ARTIKEL 10 HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Indien in de Koopovereenkomst betreffende één en dezelfde bouwkaavel meer dan één natuurlijke persoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 11 BEBOUWING

1. Binnen een ?? maanden na datum Koopovereenkomst dient Koper een Vooroverleg van de te bouwen Woning aan te vragen bij de Gemeente. Het Woningontwerp dient zo nodig door de Koper te worden aangepast en wel zodanig dat binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst de goedkeuring kan worden verkregen van het Toetsend orgaan.
2. Indien door de Koper zeer bijzondere omstandigheden worden aangevoerd op grond waarvan binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst geen goedkeuring van het Woningontwerp door het Toetsend orgaan is verkregen, dan kan de Koper aan de Verkoper verzoeken om deze termijn te verlengen.
3. Wanneer het Woningontwerp van de te bouwen Woning binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst respectievelijk na eventuele verlenging van deze termijn door het Toetsend orgaan niet is goedgekeurd, dan kan de Verkoper deze overeenkomst ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
4. Onmiddellijk na goedkeuring door het Toetsend orgaan, zal Koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen Woning voor dit terrein indienen welke de goedkeuring van het College van burgemeester en wethouders kan verkrijgen.
5. De omgevingsvergunning dient te zijn verkregen binnen één jaar na datum van ondertekening van de Koopovereenkomst.
6. Met de bouw van de Woning dient in elke geval te worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is.

7. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.
8. De bouw dient te zijn voltooid binnen één jaar en zes maanden nadat Koper beschikt over een Onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de grond nog niet bouwrijp is op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning, vangt deze periode aan op het moment dat de grond bouwrijp is.

ARTIKEL 12 AANLEG PARKEERPLAATS

Koper is verplicht om op de bouwkavel gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing voor zijn rekening, parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, conform de daarvoor geldende parkeernorm in het betreffende bestemmingsplan.

ARTIKEL 13 WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

1. Het is Koper bekend dat bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het bouwwerk rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan.
2. Het is Koper bekend dat voor het perceel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd een door koper zelf te voorziene infiltratievoorziening op eigen terrein.
3. Het is Koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet kan (mag) plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
4. Het is Koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.
5. Door Verkoper wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd.
6. Het is Koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

ARTIKEL 15 NUTSVOORZIENINGEN

De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen voor Warmtenet Ennatuurlijk, water, elektriciteit, internet, tv en telefoon.

ARTIKEL 16 BOETEBEPALING

1. Bij niet- nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en deze Algemene voorwaarden, verbeurt Koper aan Verkoper een, zonder voorafgaande Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, doch onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 100 euro per niet nagekomen verplichting per dag met een maximum van 25.000 euro per niet nagekomen verplichting.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper gehouden tot nakoming of, bij blijvende niet-nakoming, het aan Verkoper betalen van een schadevergoeding.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen ARTIKEL 17 TOEPASSELIJKHEID

1. Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing bij iedere Koopovereenkomst tussen een Koper en de Verkoper van een particuliere bouwkevel en vormen daarmee één onlosmakelijk geheel. Bij strijd tussen de Koopovereenkomst en de Algemene voorwaarden prevaleert de Koopovereenkomst.

2. Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Verkoper en een Koper een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

ARTIKEL 18 HARDHEIDSCLAUSULE

1. In gevallen waarin de toepassing van deze Algemene voorwaarden zou leiden tot een onbillijke situatie voor een Koper, kan de Verkoper afwijken in een voor de Koper gunstige zin.
2. In gevallen waarin deze Algemene voorwaarden niet voorzien, beslist de Verkoper.

ARTIKEL 19 GESCHILLENREGELING

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

ARTIKEL 20 CITEERTITEL

Deze Algemene voorwaarden worden aangehaald als “Algemene voorwaarden verkoop bouwkavels Wonen bij de Melkhal” versie mei 2019.