

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Dinkelland

Bepalingen algemeen

Artikel 1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst tot verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Dinkelland en haar wederpartij(en), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alle bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, die in de verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen, tenzij daarvan in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak;
- b. Algemene Verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Dinkelland, die bestemd zijn om te gelden bij de verkoopovereenkomst;
- c. bouwkavel: de over te dragen grond, die het object vormt van de verkoopovereenkomst;
- d. ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de bouwkavel beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming;
- e. notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering;
- f. onroerende zaak: de bouwkavel die het object van de verkoop vormt, waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren;
- g. overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
- h. verkoopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente Dinkelland zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen en waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
- i. wederpartij: koper of kopers.

Artikel 3 Tekening

Van elke verkoopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak gearceerd en voorzien van een letter staat aangegeven.

Bepalingen voor de verkoop

Artikel 4 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op het tijdstip van ingebruikneming.
2. De gemeente verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering. Indien de aflevering plaatsvindt voor de ondertekening van de notariële akte eindigt de zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van feitelijke levering.
3. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming geleverd.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

1. a) Bij *woningbouwkavels* verplicht de wederpartij zich om binnen vier maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot levering. Deze termijn kan door het college van B&W onder nader door hen te stellen voorwaarden worden verlengd wanneer naar het oordeel van het college van B&W daarvoor omstandigheden aanwezig zijn.
b) Bij *bedrijfskavels* verplicht de wederpartij zich om binnen één maand nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en indien vereist de activiteit milieu onherroepelijk is geworden mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot levering. Deze termijn kan door het college van B&W onder nader door hen te stellen voorwaarden worden verlengd wanneer naar het oordeel van het college van B&W daarvoor omstandigheden aanwezig zijn.
2. Ingeval van het niet nakomen door de wederpartij van de verplichtingen zoals genoemd in lid 1 sub a dan wel lid 1 sub b van dit artikel is de wederpartij in verzuim en zal zij over de koopprijs overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum waarop uiterlijk passering van de notariële akte tot levering had moeten plaatsvinden tot de datum waarop deze daadwerkelijk plaatsvindt een schadevergoeding verschuldigd zijn. De schadevergoeding bestaat uit een rente van 7% over de koopprijs.
3. Indien niet binnen twee maanden na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn dan wel de door het college van B&W verlengde termijn medewerking wordt verleend aan het passeren van de notariële akte is het college van B&W bevoegd tot ontbinding van de verkoopovereenkomst over te gaan zonder dat nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist.
4. Bij *bedrijfskavels* heeft de gemeente het recht de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden indien uiterlijk op een in de verkoopovereenkomst aangegeven datum nog geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit betreft enkel een recht van de gemeente en is geheel ter beoordeling van de gemeente.
5. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Als deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
6. Tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs alsmede eventuele rente, kosten en belastingen volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst, de overdracht en de aflevering waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de wederpartij.
2. De zakelijke lasten met betrekking tot de onroerende zaak komen vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de wederpartij. Indien en voor

zover door de daartoe bevoegde instanties aan de gemeente aanslagen zakelijke belastingen derhalve niet de gebruikerslasten worden opgelegd die betrekking hebben op de periode vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte verplicht de wederpartij zich tot onverwijlde betaling hiervan aan de gemeente op eerste verzoek van de gemeente.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, kavelgrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de kavelgrenzen door de gemeente met grensbuizen in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij en de gemeente zijn aanwezig tijdens de kadastrale aanwijs door het kadaster. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de kavelgrenzen van de onroerende zaak.
2. De wederpartij is verantwoordelijk voor de handhaving van de grensbuizen op de punten waarop zij door de gemeente zijn of worden geplaatst en die dienen om de kavelgrens van de onroerende zaak in het terrein aan te geven en die moeten blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale meting plaats heeft. Bij eventueel opnieuw aangeven van de grenzen door landmeter van de gemeente worden de werkelijke kosten welke hiermee gemoeid zijn in rekening gebracht bij de wederpartij.

Artikel 8 Over- en ondermaat

De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaak houdt slechts een aanduiding in. Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopovereenkomst aangegeven grootte van het verkochte zal geen grond geven tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs noch tot ontbinding van de verkoopovereenkomst.

Na de inschrijving van de notariële akte bij het kadaster treedt de uitkomst van de meting zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken in de plaats van de omschrijving van het verkochte in de verkoopovereenkomst en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag naar hetgeen verkocht is.

Artikel 9 Milieu en bodemverontreiniging

1. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
2. a. Bij de *bedrijfskavels* geldt aanvullend:
 - voor zover aan de gemeente bekend is met betrekking tot de onroerende zaak door de daartoe gevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - voor zover aan de gemeente bekend zijn krachtens de Wet Bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd;
 - de wederpartij vrijwaart de gemeente ter zake van alle aanspraken door derden;
 - de gemeente kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en een onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen dan wel tot vergoeding van enige schade. De wederpartij kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen indien blijkt van verontreiniging van het registergoed en deze verontreiniging niet aan de gemeente bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van haar bekende feiten bekend had hoeven te zijn;
 - dat de onderhavige exoneratieclausule ten behoeve van de gemeente en ten laste van de wederpartij in de akte van levering als kettingbeding wordt gevestigd.
- b. Bij *woningbouwkavels* geldt aanvullend:

- wanneer de grond bestaat uit bouwterrein bestemd voor woningbouw is in opdracht en voor rekening van de gemeente een onderzoek verricht over de aanwezigheid van naar de dan geldende maatstaven voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten;
 - de wederpartij heeft recht op inzage in het (de) rapport(en);
 - voor zover aan de gemeente bekend op grond van het onderzoek zijn er geen redenen om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de maatstaven ten tijde van het onderzoek schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn en het gebruik van de grond voor woningbouw niet mogelijk maken;
 - onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op al deze zaken heeft dit artikel dus geen betrekking;
 - het risico voor overige gevallen van bodemverontreiniging die niet is gebleken bij het bodemonderzoek waarvan rapport is opgemaakt, berust bij de wederpartij.
3. De wederpartij zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak dan wel tot vergoeding van de kosten die de wederpartij moet maken ten gevolge van de wijziging van de bestemming van de onroerende zaak naar een meer gevoelige bestemming waardoor aanvullende sanering noodzakelijk is.

Artikel 10 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of indien dat eerder is voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder dat wordt gesaneerd de onroerende zaak aanvaardt, heeft ieder der partijen eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden.
2. Een recht op ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of als de gemeente zich (ook in geval van ernstige verontreiniging) verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen door opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van totstandkoming van de koopovereenkomst niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst bestaande inzichten.
3. Onder de voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.
4. De gemeente of de wederpartij kan deze overeenkomst op grond van lid 1 van dit artikel ontbinden door een schriftelijke mededeling per aangetekende brief aan de andere partij te verzenden binnen vijf dagen nadat de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is gebleken.

Artikel 11 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper

behoort te worden gebracht, koper aanvaardt deze informatie als toereikend en aanvaardt uitdrukkelijk de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het registergoed bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn.

Artikel 12 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte moeten de volledige koopprijs, de eventueel verschuldigde belastingen en overige kosten zijn voldaan aan de gemeente dan wel zijn overgemaakt naar de derdengeldrekening van de notaris die door de wederpartij dan wel de gemeente is aangewezen. Op de koopprijs wordt in mindering gebracht het bedrag als bedoeld in artikel 3 lid 2 van het grondverkoopbeleid (deel inschrijfgeld dat is vastgesteld door het college van B&W 6 december 2011).
2. Als de koopprijs niet binnen de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen is de wederpartij in verzuim zonder ingebrekestelling overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek en is zij verplicht over de periode vanaf de datum van het verschuldigd zijn van de koopprijs, eventuele belastingen en overige kosten tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek over de koopprijs te voldoen aan de gemeente.
3. In afwijking van hetgeen gesteld in lid 2 is een rechtspersoon dan wel natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf niet verplicht om de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek te voldoen, maar de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.
4. Een betaalde of verschuldigde rente laat onverlet de aanspraken van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden is de wederpartij na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn in verzuim. De gemeente kan in dat geval:
 - a. uitvoering van de overeenkomsten verlangen in welk geval de wederpartij die in verzuim is na afloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn voor elke dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 1% van de koopprijs, en/of;
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring ontbinden en betaling van de onmiddellijk opeisbare boete vorderen van 20% van de koopprijs.
2. Een betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding, rente en kosten. Een betaalde of verschuldigde boete laat ook onverlet de aanspraken van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel 14 Faillissement en beslag

1. De gemeente is bevoegd om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling en/of gerechtelijke tussenkomst te ontbinden indien:
 - a. met betrekking tot de wederpartij een aanvraag van surséance van betaling wordt gedaan;
 - b. de wederpartij surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - c. het vermogen van de wederpartij onder bewind wordt gesteld;
 - d. een besluit tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de wederpartij wordt genomen;
 - e. op een zodanig deel van de zaken van de wederpartij beslag wordt gelegd zodat zij niet meer zelfstandig in staat is de overeenkomst naar behoren na te komen of
 - f. de wederpartij aan haar crediteuren een onderhands (betalings)akkoord aanbiedt.

2. De wederpartij is verplicht als zich een dergelijke situatie als bedoeld in lid 1 van dit artikel voordoet de gemeente hierover binnen twee weken in kennis te stellen bij aangetekend schrijven.
3. De gemeente zal de overeenkomst ontbinden bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij.
4. Na ontbinding zullen eventuele reeds betaalde gedeelten van de koopprijs worden gerestitueerd voor zover zij het bedrag van de kosten en boeten in de verkoopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden te boven gaan.

Artikel 15 Hoofdelijkheid

Als in de verkoopovereenkomst over één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 16 Geschillenregeling

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

Artikel 17 Bebouwing van de grond

1. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de verkoopovereenkomst aan gegeven bebouwing, die al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Voor *woningbouwkavels* geldt dat de wederpartij binnen zes maanden na datum ondertekening notariële akte een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en) bouwen moet indienen. Binnen twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Als daartoe aanleiding bestaat kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de wederpartij deze termijn door het college van B&W worden verlengd.
3. Voor *bedrijfskavels* geldt dat de wederpartij binnen drie maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en) bouwen en/of milieu moet indienen.
4. Voor *bedrijfskavels* geldt dat binnen één maand nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit(en) bouwen en indien vereist, de activiteit milieu, onherroepelijk is geworden, de notariële akte moet worden gepasseerd. Binnen twee maanden nadat de notariële akte is gepasseerd moet met de bouw worden aangevangen. Binnen veertien maanden na datum ondertekening notariële akte moet de bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Als daartoe aanleiding bestaat kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de wederpartij deze termijn door het college van B&W worden verlengd.
5. Als na verloop van de in lid 2 en lid 4 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de bebouwing gereed is, is de wederpartij aan de gemeente een maandelijkse boete verschuldigd ter grootte van 1% van de koopprijs tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is. Dit alles onverminderd het recht van de gemeente volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen en onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden.
6. Als na verloop van de in het lid 2 en lid 4 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is maar nog niet volledig voltooid en gebruiksklaar is, kan het college van B&W wanneer de wederpartij hiervoor een gemotiveerd verzoek indient uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing verlenen. Als na verloop van deze

verlenging de bouw nog niet voltooid en gebruiksklaar is, is de wederpartij aan de gemeente een maandelijkse boete verschuldigd ter grootte van 1% van de koopprijs tot het moment dat de bebouwing volledig gereed is. Dit alles onverminderd het recht van de gemeente volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen en onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

7. Zolang het verkochte niet door de wederpartij is bebouwd c.q. ingericht, is de wederpartij verplicht het gekochte in zodanige staat te houden en te onderhouden dat geen gevaar voor de veiligheid, nadeel voor de gezondheid of hinder voor de gebruiker(s) van omliggende percelen of anderen bestaat.
8. De wederpartij verplicht zich gelijktijdig met het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een (dwarsdoorsnede)tekening te overleggen, waarin duidelijk is aangegeven op welke wijze de eventuele hoogteverschillen ten opzichte van de aangrenzende percelen/bouwwerken zullen worden opgevangen en hoe de eventuele waterafvoer zal geschieden.
9. De wederpartij verklaart ermee op de hoogte te zijn dat de met de daadwerkelijke uitvoering van het opvangen van de hoogteverschillen gemoeide kosten nimmer voor rekening van de gemeente komen.
10. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 dan wel lid 4 vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van B&W verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om aan de toestemming voorwaarden te verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
11. Het bepaalde in lid 10 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

Bepalingen inzake woningen

Artikel 18 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen of anderszins te vervreemden of door anderen dan zijn gezinsleden te laten bewonen. Een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.
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 Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college van B&W als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de basisadministratie persoonsgegevens is ingeschreven.
4. Het college van B&W kan op schriftelijk gemotiveerd verzoek daartoe van de wederpartij schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd moet worden;
 - b. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of beëindiging van het samenlevingsverband;

- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van één van zijn gezinsleden;
- e. doorverkoop aan iemand die op grond van het op het moment van doorverkoop van toepassing zijnde grondverkoopbeleid van de gemeente Dinkelland in aanmerking komt voor een bouwkaavel.

Artikel 19 Ontbinding verkoopovereenkomst

1. De verkoopovereenkomst kan door de wederpartij worden ontbonden, als de wederpartij voor de datum van het passeren van de notariële akte geen hypothecaire lening en/of Nationale Hypotheekgarantie, nodig voor de financiering van de te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.
2. De wederpartij dient hiertoe uiterlijk acht werkdagen voor de datum van het passeren van de notariële akte een aangetekende brief naar de gemeente te sturen gericht aan B&W. Bewijzen van de pogingen tot verkrijging van de benodigde financiële middelen dienen bijgevoegd te worden. Wanneer het college van B&W van mening zijn dat de pogingen van de wederpartij tot verkrijging van de benodigde financiële middelen niet voldoende zijn geweest zijn zij gerechtigd binnen zeven werkdagen nadat zij de aangetekende brief van de wederpartij hebben ontvangen de wederpartij bij aangetekende brief te berichten dat zij niet instemmen met een ontbinding van de verkoopovereenkomst. De verkoopovereenkomst zal dan onverkort van kracht blijven.

Bepalingen inzake bedrijven

Artikel 20 Vervreemding bedrijfswoning

1. Indien het de wederpartij is toegestaan een bedrijfswoning te bouwen naast de bebouwing waarop de verkoopovereenkomst is gericht geldt dat het de wederpartij niet is toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het college van B&W de bedrijfswoning te scheiden van de bebouwing waarop de verkoopovereenkomst is gericht door vervreemding in algemene zin. Het college van B&W kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
2. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente om het bepaalde in lid 1 van dit artikel bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee in een notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als in lid 2 is bepaald verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat op deze zowel het bepaalde in lid 1 als in lid 2 van dit artikel wordt opgelegd en dat de in lid 1 alsmede in lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting wordt doorgelegd aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Dit alles op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 21 Afrastering

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente desgevraagd het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijk niet ontsierende afrastering zoals voor bedrijfsterreinen gebruikelijk is, die niet in strijd is met de wettelijke regels en de regels hieromtrent in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 22 Verbod doorverkoop

1. De wederpartij mag het terrein met de daarop te stichten gebouwen niet eerder dan vijf jaar na de dag, waarop de onroerende zaak notarieel is overgedragen, verhuren, in gebruik geven, vervreemden of aan derden in eigendom overdragen op welke wijze en onder welke benaming dan ook, anders dan door verkoop door de hypotheekhouder. Bij niet-nakoming van deze verplichting is artikel 13 van toepassing.
2. Het college van B&W kan op schriftelijk verzoek van de wederpartij van het bepaalde in lid 1 in bijzondere gevallen ontheffing verlenen. Aan deze ontheffing kunnen door het college van B&W voorwaarden worden verbonden.

Bepalingen overig

Artikel 23 Eerdere ingebruikneming

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden is het de wederpartij, na verkregen schriftelijke toestemming van het college van B&W, toegestaan de bouwkaavel in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend indien de koopprijs alsmede eventuele rente, kosten en belastingen volledig zijn betaald.

Artikel 24 Opstalrecht voor kabels en leidingen (indien van toepassing)

1. Ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
3. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 25 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit deze verkoopovereenkomst en/of eventuele met deze verkoopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 26 Kettingbeding

1. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk

gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in de onderhavig lid 2 opgenomen verplichting dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintig duizend euro) ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 27 Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van deze verkoopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 28 Slotbepaling

Dit besluit kan worden aangehaald als "Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Dinkelland 2012" en treedt in werking met ingang van 1 januari 2012 en treedt in de plaats van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Dinkelland 2010".