

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een aan de koper gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding: de acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding.

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorwaarden van de gemeente Westerkwartier, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier.

De gemeente: de gemeente Westerkwartier.

De koper: de wederpartij, zijnde de in de koopovereenkomst genoemde koper.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak 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 echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in openbare registers.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, bestaande uit een verklaring van de koper, dat hij een onroerende zaak van de gemeente wil kopen en het verkoopbesluit daartoe van burgemeester en wethouders.

Uitweg: verbinding tussen een perceel en de openbare weg.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2.1 Geldigheid

Deze algemene verkoopvoorwaarden maken deel uit van iedere koopovereenkomst, voor zover ze in die overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel. De in hoofdstuk 3 genoemde artikelen maken alleen deel uit van de koopovereenkomst indien zij in de koopovereenkomst/het verkoopbesluit expliciet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, deel uit.

Artikel 2.3 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventuele aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.4 Overdracht, aflevering

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het gemeentelijke verkoopbesluit. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming:

De gemeente kan de koper toestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voor het tijdstip van aflevering als bedoeld in artikel 2.4, lid 2. Indien de ingebruikneming plaats vindt voordat het gemeentelijk besluit tot verkoop tot stand is gekomen, is het risico dat dit besluit niet tot stand komt geheel voor de koper, waaronder uitdrukkelijk begrepen de eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting ten gevolge van de eerdere ingebruikneming. Als het in de vorige zin bedoelde besluit niet zou worden genomen, is de koper verplicht de onroerende zaak voor zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug te geven. Eventuele gevolgen voor de verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Binnen drie maanden na de datum van het gemeentelijk verkoopbesluit, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn is ontvangen, is de koper in verzuim en is hij over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd.

Artikel 2.7 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Kosten uitweg

1. De kosten van het aanleggen van een eventueel benodigde uitweg naar de openbare weg bij een woning (tot een breedte van vier meter) zijn in de koopsom begrepen. De aanlegkosten van een bredere uitweg en/of een tweede uitweg komen voor rekening van koper.
2. Alle te maken uitwegen worden door of in opdracht van de gemeente aangelegd.

Artikel 2.9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente in het terrein worden aangeduid. Het is de koper verboden de op of bij de onroerende zaak aanwezige grensmarkeringen te verplaatsen of te verwijderen. De gemeente verzorgt de kadastrale aanwijzing in aanwezigheid van het Kadaster en de koper. De koper verplicht zich bij het oprichten van gebouwen met de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.10 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.11 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat nader wordt aangegeven in de koopovereenkomst. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedbare omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 2.12 Ontbinding ingeval van verontreiniging

Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Aansprakelijkheid draagkracht grond

De verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

Artikel 2.14 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of indien de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 2.15 Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem (voorlopig) surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten verschuldigd ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan een natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
2. Naast het gestelde in het eerste lid behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.18 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts voor een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen over die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 2.19 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die afzonderlijk van toepassing moeten worden verklaard

Artikel 3.1 Bouwplicht

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke 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. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de in het tweede lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
4. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
5. De in het derde lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht heeft de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

6. Het in het vijfde lid gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de gemeente een gedeelte groot tien procent (10%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 3.3 A.B.C: bepaling

De gemeente staat toe dat de koper, mits de koper een bouwondernemer/projectontwikkelaar is, zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de opstallen (woningen) op de door hem te bebouwen kavels (hierna genaamd: zijn wederpartijen), eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn wederpartijen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten wordt opgenomen, dat die wederpartijen de door hen gekochte grond door de koper zullen doen bebouwen overeenkomstig de in de tussen de gemeente en de koper gesloten koopovereenkomst aangegeven bebouwing;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover zijn wederpartijen heeft verplicht.

Artikel 3.4 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, zoals palen, draden, kabels, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke aan te brengen, 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.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
4. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.5 Watergang

1. Indien een watergang geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van het verkochte, dan moet deze watergang door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden en in goede staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders of het Waterschap.
2. Indien de in lid 1 bedoelde werkzaamheden niet plaatsvinden ten genoegen van burgemeester en wethouders of het Waterschap, dan is de gemeente of het Waterschap gerechtigd om zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk op kosten van de koper te laten uitvoeren.
3. Koper zal geen bouwwerken, waaronder ook steigers, vlonders e.d. worden verstaan, oprichten in of boven de in lid 1 bedoelde watergang.

Artikel 3.6 Aanleg parkeerplaats

1. Koper of diens rechtsopvolger verplicht zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en hoekwoningen) aan te leggen en in stand te houden, mits daarvoor op de kavel voldoende ruimte beschikbaar is.
2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en), is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,- voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.7 Riolering

Het ten behoeve van de riolering benodigde aansluitpunt wordt aangewezen en gecontroleerd door de gemeente, waarbij geldt dat:

- a. hemelwater van de terreinverharding via het regenriool dient te worden geloosd;
- b. vuil water via het vuilwaterriool dient te worden geloosd;
- c. op de vuilwaterafvoerleiding alleen afvalwater van toilet, keuken, douche, schrobputten en putten van bedrijfsruimten (zo nodig met tussenkomst van vet-, olie- en benzineafscheiders) mag worden geloosd.

Artikel 3.8 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning bouwen

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan worden verleend.
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.9 Voorwaarde van financiering

1. De koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen of indien zijn aanvraag om Nationale Hypotheek Garantie is afgewezen.
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en bekend te maken.

Artikel 3.10 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening 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 een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks bij niet nakoming op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming van en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven in het eerste lid bepaald, verbindt de koper 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 het eerste lid bedoelde artikelen als de in het eerste lid en in het onderhavige tweede lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.11 Kwalitatieve verplichting

De uit de koopovereenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen, die in de verkoopovereenkomst als zodanig zijn aangemerkt, zullen zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, die zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Artikel 3.12 Beschadiging gemeentelijke eigendommen

Beschadigingen aan trottoirbanden, trottoirverhardingen, bestratingen, gemeentelijke aanplantingen en groenstroken, ontstaan door de realisering van een bouwwerk overeenkomstig de bestemming van de grond dienen door de gemeente op kosten van de wederpartij te worden hersteld.

Artikel 3.13 Opslag bouwmaterialen

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen en voetpaden en dergelijke mogen, zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 3.14 Betaling waarborgsom/bankgarantie

1. De koper zal binnen twee weken na de mededeling van het verkoopbesluit met een daarbij toegezonden factuur een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom, te vermeerderen met de eventueel de daarover verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom strekt tot zekerheid voor de nakoming van de koper jegens de gemeente van zijn verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst als mede uit de algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.
2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. In voorkomende gevallen - zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders - kan een hogere waarborgsom of in plaats van een waarborgsom een bankgarantie ten gunste van de gemeente worden geëist. Het in deze algemene verkoopvoorwaarden bepaalde ten aanzien van de waarborgsom geldt eveneens voor de bankgarantie.

Artikel 3.15 Resterende strook grond

1. Indien tussen de openbare weg c.q. een openbaar voetpad en de verkochte onroerende zaak een strook grond eigendom blijft van de gemeente, dan moet deze strook (die gearceerd is aangegeven op de verkooptekening), zolang de gemeente daaraan geen andere bestemming heeft gegeven, door de koper als tuin worden aangelegd en onderhouden.
2. Als erkenning van het eigendomsrecht van de gemeente op de in het eerste lid bedoelde strook grond is de koper jaarlijkse een symbolisch bedrag van € 10,00 aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag moet in vijfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald volgens door burgemeester en wethouders te stellen regels.
3. Gedoogd moet worden, dat er in de in het eerste lid bedoelde strook grond door of voor openbare diensten of nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd verband houdende met het aanbrengen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen. De strook grond zal nadat deze werkzaamheden gereed zijn gekomen in redelijke staat worden opgeleverd. Voor door een en ander ontstane schade is de gemeente niet aansprakelijk.
4. Op c.q. in de in het eerste lid bedoelde strook mogen geen aarden wallen of andere verharding dan klinkerverharding worden aangebracht of andere zaken worden aangebracht of geplaatst, waardoor de in het derde lid genoemde werkzaamheden worden bemoeilijkt of belemmerd.

Artikel 3.16 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. 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 doorverkopen, en/of in erfpacht dan wel vruchtgebruik te geven een 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 Burgerlijk Wetboek.
 - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers dan wel een beslaglegger.
 - c. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen (BRP) is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - b. Overlijden van de koper of diens echtgenot(o)te dan wel diens geregistreerde partner.
 - c. Ontbinding van het huwelijke en beëindiging met wederzijds goedvinden dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap.
 - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Bij niet nakoming van deze verplichting is koper een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verschuldigd.