

**ALGEMENE
VERKOOPVOORWAARDEN
BOUWGROND
GEMEENTE THOLEN 2025**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2025

Artikel 1 Geldigheid/Begripsomschrijvingen

1. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee, voor zover daarvan in bedoelde koopovereenkomst niet wordt afgeweken, één onverbreekelijk geheel.
2. In de voorwaarden wordt verstaan onder:
 - a. de gemeente: de gemeente Tholen.
 - b. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen.
 - c. onroerende zaak: de bouwgrond die het object is van de koopovereenkomst waarvan deze algemene voorwaarden deel uitmaken.
 - d. koopovereenkomst: de schriftelijke overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
 - e. akte van levering: de voor de overdracht van de onroerende zaak vereiste notariële akte.

Artikel 2 Hoofdelijke verbondenheid

1. Indien de verkoop aan twee of meer personen plaatsvindt zijn deze personen hoofdelijk verbonden voor de uit de koop voortvloeiende verplichtingen.
2. De verplichtingen van de koper, die uit de koop of de daarmee samenhangende overeenkomsten voortvloeien, zijn ondeelbaar.
3. De gezamenlijke rechthebbenden dienen één van hen aan te wijzen als vertegenwoordiger en burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de koop kunnen rechtsgeldig worden gedaan indien deze aan c.q. tegen de aangewezen vertegenwoordiger zijn ingesteld.

Artikel 3 Tekening, opmeting en perceelsgrenzen

1. In het geval er een tekening deel uitmaakt van de koopovereenkomst, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven heeft het bepaalde in dit artikel te gelden.
2. Deze tekening geeft een schetsmatige aanduiding van de onroerende zaak en is niet bestemd voor meting van de onroerende zaak. Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend. De tekening zal worden gehecht aan de koopovereenkomst en aan de akte van levering.
3. Vóór de datum van feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de perceelsgrenzen, voorzover het geen zichtbare terreinafscheidingen of al bestaande kadastrale grenzen zijn, door de gemeente in het terrein worden aangegeven en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper is na de aanwijzing verantwoordelijk voor het in stand blijven van voornoemde grenspunten. De kosten van het herstellen van de desbetreffende grenspunten zijn voor rekening van de koper

Artikel 4 Feitelijke/juridische levering

1. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van het ondertekenen van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming en is zij vanaf dat moment voor rekening en risico van koper.
2. De onroerende zaak zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend en/of dienend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, pandrechten en/of beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. Voordat de akte van levering is verleden mag de onroerende zaak niet door de koper in gebruik worden genomen, tenzij de gemeente hiervoor uitdrukkelijk toestemming verleent. De gemeente is bevoegd aan haar toestemming nadere voorwaarden te stellen. Feitelijke eigenschappen die de onroerende zaak op het moment van aflevering dan nog niet heeft voor het doel waarvoor zij wordt geleverd, zijn voor risico van de koper.
4. Indien de in het vorige lid genoemde toestemming wordt verleend is de koper vanaf de datum van de ingebruikname van de onroerende zaak tot aan de datum van betaling van de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd.
5. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig onderzoek wordt niet beschouwd als eerdere ingebruikneming door de koper, als bedoeld in dit artikel.

Artikel 5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale opmeting en de eventuele rectificatie-akte, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden of zullen worden geheven, komen per datum levering voor rekening van de koper en zullen worden verrekend met de koopsom.

Artikel 6 Betaling van de koopsom

1. De betaling van de koopprijs, eventueel verschuldigde BTW en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Indien de koopsom niet op het in het tweede lid bedoelde tijdstip door de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal hij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf het verstrijken van het in het tweede lid genoemde tijdstip tot aan de datum van betaling van de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
4. De koopsom en de eventueel daarover verschuldigde rente moeten in ieder geval betaald zijn voordat de juridische levering van de onroerende zaak plaatsvindt.
5. Partijen sluiten ieder beroep op verrekening uit.

Artikel 7 Insolventie en beslag van betaling koper

1. De gemeente is gerechtigd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist in de navolgende gevallen:
 - a. Indien koper in staat van faillissement komt te verkeren, surseance of schuldsanering wordt aangevraagd en/of enige andere insolventieprocedure wordt geopend ten laste van koper; of
 - b. Indien er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd; of
 - c. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie, ontbinding of anderszins beëindiging van de vennootschap.

Indien al levering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het geleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de levering.

2. In het geval van ontbinding van de overeenkomst als omschreven in het eerste lid, heeft koper geen recht op terugbetaling van enig gedane aanbetaling en ander onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade te vorderen.
3. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment door de koper vervroegd in gebruik is genomen, dan is de koper na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de oorspronkelijk staat waarin deze zich bevond bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd tot negentig procent (90%) van de Koopprijs.

Artikel 8 Overdracht en aanvaarding

1. De akte van levering moet worden verleden binnen twee maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst.
2. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijzen burgemeester en wethouders een notaris aan.
3. Het recht op levering van de koper is niet overdraagbaar aan derden, tenzij de koper een rechtspersoon is die handelt in de uitvoering van zijn beroep of bedrijf. In dat laatste geval kan overdracht alleen plaatsvinden met uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, aan welke goedkeuring zij voorwaarden mag verbinden.

4. Indien de akte van eigendomsoverdracht niet binnen de in het eerste lid genoemde termijn wordt verleden, is de gemeente niet meer tot levering gehouden.
5. Indien de gemeente een beroep doet op het vierde lid van dit artikel heeft dit ontbinding van de overeenkomst van koop en verkoop tot gevolg zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat de koper enig recht op schadeloosstelling heeft hoe ook genaamd.
6. Na ontbinding van de overeenkomst als omschreven in het vijfde lid, verbeurt de koper aan de gemeente een boete van tien procent van de koopsom.

Artikel 9 Bouwverplichting

1. Binnen 26 weken na datum van het verlijden van de akte van levering moet met de bebouwing van de onroerende zaak zijn begonnen, tenzij wettelijke voorschriften deze bebouwing verhinderen. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de akte van levering moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, eveneens met inachtneming van het in lid a genoemde voorbehoud.
3. De gemeente kan in bijzondere gevallen, indien daartoe naar haar oordeel aanleiding bestaat, de in dit artikel vermelde termijnen telkens met een door haar te bepalen termijn verlengen.
4. Zolang niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De in het vierde lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens wederpartij(en) gesloten koopaanemingsovereenkomst, waarbij koper zich tegenover die wederpartij verplicht de beoogde opstallen te bouwen.
7. Het in het zesde lid gestelde geldt niet voor de rechtsopvolgers van de koper.

Artikel 10 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwverplichting

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan haar terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Dit geldt niet als de bouw door wettelijke voorschriften binnen de gestelde termijnen geen doorgang kan vinden. Op de koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente door de gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien door koper voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
2. De kosten van of in verband met de terugverkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper.
3. De koper is verplicht, binnen een door de gemeente te bepalen termijn, op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 11 Afsluiting bouwterrein

De koper is verplicht op zijn kosten de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden.

Artikel 12 Over- en ondermaat

1. Onderdeel van de koopovereenkomst is een globale vaststelling van het perceeloppervlakte.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende Zaak, die zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende bijlage(n) is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij het verschil groter is dan 2 procent (2%) van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte. De verrekening zal enkel geschieden, indien de koper dan wel de gemeente binnen drie (3) maanden nadat de koper dan wel de gemeente door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

Artikel 13 Nutsvoorzieningen

De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het (commercieel) onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het aangelegde rioleringsstelsel en op de overige nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige nutsvoorzieningen). Alle kosten komen voor rekening en risico van de koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

Artikel 14 Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op een zodanige wijze stoffen op of in de bodem bevinden dat deze stoffen:
 - a. Zich met de bodem, waaronder begrepen grondwater, kunnen vermengen, kunnen reageren, zich kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
 - b. Een of meer van de functionele eigenschappen die de bodem en het grondwater voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen.In het licht van dit artikel wordt onder functionele eigenschappen van de bodem verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen.
2. Omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak wordt voor rekening van de gemeente bodemonderzoek verricht.
3. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van bodemverontreiniging als bedoeld in het eerste lid, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voorzover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Voorgaand is anders wanneer reeds voor ondertekening van de koopovereenkomst bekendheid van deze schadelijke kan worden verondersteld aanwezig te zijn bij koper en/of de eventuele saneringskosten niet meer bedragen dan 2% van de koopsom.
4. Op het bepaalde in lid drie van dit artikel kan geen beroep worden gedaan door koper voor zover het gaat om de volgende vormen van bodemverontreiniging: 1) bijmenging van de grond met funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Europese Afvalstoffenlijst; en 2) de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
5. Indien een voor rekening van de gemeente komende verontreiniging mocht blijken en sanering redelijkerwijze niet van de gemeente kan worden verlangd, behoudt de gemeente zich het recht voor op terugname van het verkochte tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Partijen komen overeen dat sanering in ieder geval niet redelijkerwijze van de gemeente kan worden verlangd wanneer de saneringskosten meer dan 2% van de koopsom betreffen of als sanering niet strikt noodzakelijk is voor het beoogd gebruik.

Artikel 15 Ontgraving en het besluit bodemkwaliteit

Ingevolge het besluit bodemkwaliteit mag ontgraven grond niet zonder meer naar elders worden vervoerd en/of elders worden toegepast. Hiertoe dient vooraf de milieuhygiënische kwaliteit van de af te voeren grond door middel van een onderzoek te worden vastgesteld. Indien de koper op de onroerende zaak grond wil afgraven en naar elders wil vervoeren en/of elders wil toepassen, is de koper zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de daartoe vereiste goedkeuring ingevolge het besluit bodemkwaliteit, alsmede voor de betaling van de daarmee samenhangende kosten.

Artikel 16 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden en/of communicatiedoeleinden bestemde voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen, leidingwerk en dergelijke, worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door of namens de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper
3. Alle schade, die het onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en welke redelijkerwijs niet ten laste van de koper dient te komen zal door of namens de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of naar redelijkheid aan de koper worden vergoed.
4. Artikel 19 van deze voorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 17 Kettingbeding en derdenbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 9, 10, 13, dit artikel 17 en artikel 18 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 akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in het eerste lid genoemde artikelen, als de in het eerste lid opgenomen verplichting en de in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
3. Het bepaalde in dit artikel vervalt zodra de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.

Artikel 18 Boetebepaling

1. Bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare, boete van 10% van de koopsom, tenzij in het artikel waarin de desbetreffende verplichting is opgenomen een ander boetebedrag is vermeld.
2. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behouden koper en de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 19 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en in deze voorwaarden daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 20 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Tholen 2025".