

Besloten door college van B&W d.d. 19 december 2023.

Inleiding

Op de locatie Heijackerstraat zal een nieuwe woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Er worden binnen het plan 3 vrijstaande kavels (nr 3, 6 en 11), 3 kavels voor een 2[^]1 kapwoning (nr 4/5, 7/8 en 9/10) en 2 bouwvelden met rij en/of geschakelde woningen gerealiseerd



Tekening 1: Kaveltekening met indicatief de woningen ingetekend. Daadwerkelijke uitvoering kan afwijken qua maatvoering en aantallen woningen (maximaal zijn 20 woningen mogelijk).

Zelfbouwkavels in woningbouwplan Heijackerstraat in de kern Beesel

De gemeente Beesel heeft een aantal nieuwe woningbouw kavels in verkoop. Het betreft in totaal 9 kavels, waarvan er 3 uitsluitend bestemd zijn voor de bouw van een vrijstaande woning en 6 uitsluitend bestemd voor een twee-onder-een-kap woningen.

De kavels worden aangeboden middels een officiële publicatie in het gemeenteblad en zal er op de gemeentelijke website aandacht voor zijn.

Iedereen kan in aanmerking komen voor de koop van een van deze kavels. De woningbouw kavels worden toegewezen en verkocht door middel van inschrijving en eventueel loting. Dit betekent dat de kavels in de periode van 27 december 2023 tot 20 februari 2024 te koop worden aangeboden. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar interesse kenbaar maken door zich voor die kavels in te schrijven. Zie meer hierover bij het kopje 'Loting en toewijzing'.

Inschrijven voor een duo kavel of vrijstaande kavel

De zelfbouwkavels zijn bestemd vrijstaande woningen of voor 2[^]1 kap woningen (duo-kavels), de duo kavels zijn qua afmetingen geschikt voor de realisatie van een twee-onder-een-kap woning en worden gezamenlijk toegewezen aan een bouwduo. Dit betekent dat mensen die een twee-onder-een-kap woning willen realiseren op een duokavel zich dienen in te schrijven samen met hun bouwpartner / toekomstige burens. Het is dus van belang om bij het inschrijven al een duo gevormd te hebben zodat u zich gezamenlijk kunt inschrijven.

Het is niet mogelijk om een vrijstaande woning op een duo-kavel te realiseren en andersom is het ook niet mogelijk om als duo zich voor vrijstaande kavels in te schrijven.

Vanwege een transparante en eenduidige loting is het niet mogelijk om u in te schrijven voor beide soorten kavels. U dient vooraf een keuze te maken voor welke kavel u wilt meedoen in de loting. De loting van alle zelfbouw kavels zal gelijktijdig plaatsvinden.

U dient bij het inschrijven verder nog rekening te houden, met de volgende zaken:

- Er is per kavel slechts één inschrijving per huishouden toegestaan (persoon, echtpaar of partnerschap).
- De inschrijving is niet overdraagbaar aan andere personen.
- Voorkom teleurstellingen wanneer u inschrijft als duo voor een duokavel door van tevoren samen te bekijken of bouw- en woonwensen bij elkaar aansluiten en dus haalbaar zijn.
- Indien na toewijzing 1 van de bouwpartners van het ingeschreven duo afhaakt krijgt de achterblijvende bouwpartner de mogelijkheid om binnen 2 maanden een nieuwe bouwpartner te zoeken. Indien dit niet lukt wordt de kavel gegund aan het eerst volgende duo op de reservelijst. Bij geen reservekandidaten wordt de kavel regulier te koop aangeboden.

Bekendmaking

Gedurende de inschrijftermijn is informatie met betrekking tot de bouwkavels beschikbaar via de website van de gemeente www.beesel.nl/heijackerstraat. Tevens voorziet de makelaar, namens gemeente Beesel, iedere geïnteresseerde van informatie over deze zelfbouwkavels.

Gedurende de inschrijftermijn kunnen belangstellenden zich via één inschrijfformulier inschrijven voor de betreffende zelfbouwkavels waar men interesse in heeft. Op het inschrijfformulier nummert u de kavels waarvoor u in aanmerking wilt komen in volgorde van voorkeur (zie Bijlage).

Loting en Toewijzing

Zodra de inschrijftermijn is verstreken worden alle inschrijvingen door de makelaar gecontroleerd. Hierbij wordt ook een globale toets gedaan op de financiële haalbaarheid.

Indien een huishouden zich voor zowel een vrijstaande en een duo-kavel heeft ingeschreven vervalt de gehele inschrijving. Vervolgens worden de inschrijvingen naast elkaar gelegd en gekeken of er meerdere inschrijvingen zijn voor dezelfde voorkeurskavel. Als dit het geval is, vindt loting plaats tussen deze inschrijvingen. Er wordt geloot om de volgorde te bepalen op de gegadigdenlijst. De plaats op deze gegadigdenlijst bepaalt de toewijzing volgorde van de kavels.

De toewijzing vindt als volgt plaats:

- Nummer 1 op de gegadigdenlijst krijgt een toewijzing voor zijn voorkeurskavel.
- Nummer 2 op de gegadigdenlijst krijgt zijn voorkeurskavel, tenzij deze kavel al is vergeven, dan krijgt hij/zij de tweede voorkeurskavel.

Toewijzing en loting zelfbouwkavels gemeente Beesel

- Nummer 3 op de gegadigdenlijst krijgt zijn voorkeurskavel, tenzij deze kavel al is vergeven, dan krijgt hij/zij zijn tweede of derde voorkeurskavel.
- Enzovoort.

Inschrijvers die op deze manier buiten de boot vallen worden, conform lotingsuitslag op een reservelijst geplaatst. Kavels die gedurende de verkoopprocedure uiteindelijk niet toegewezen worden, worden als eerste aangeboden aan de eerste huishoudens op deze reservelijst.

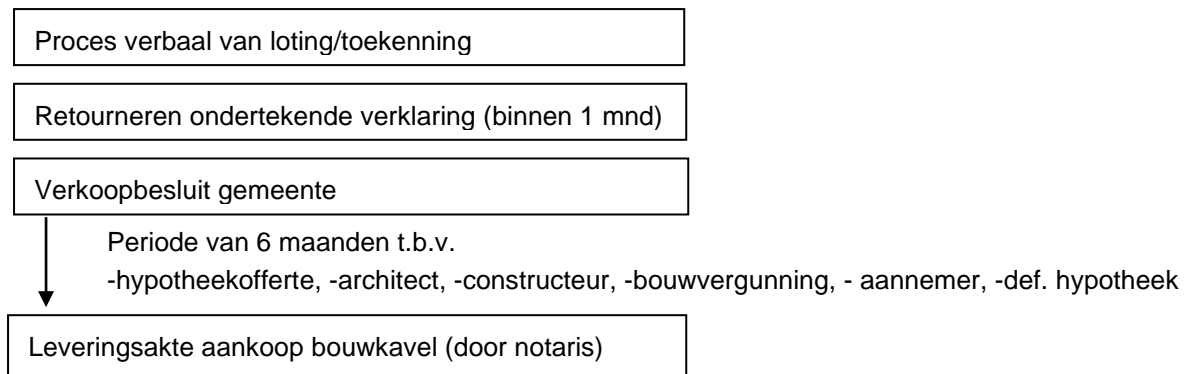
Bij de loting worden alle betrokkenen uitgenodigd om aanwezig te zijn. De loting wordt uitgevoerd door een notaris. De toewijzing / loting wordt vastgelegd in een proces verbaal van toewijzing/loting.

Hoe gaat de kavelverkoop in zijn werk?

Op basis van het proces verbaal van toewijzing/loting worden de kavels toegewezen.

De potentiële kopers ontvangen hiervoor een "Verklaring" ter ondertekening, deze dient uiterlijk na 1 maand na verzenddatum ondertekend geretourneerd te zijn. Indien dit niet gebeurt, zal de koop vervallen. Als iemand afziet van aankoop van een kavel, wordt deze aangeboden aan de eerste op de reservelijst.

De notaris verwerkt de verklaring en het verkoopbesluit tot een leveringsakte. In artikel 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat de kavel binnen 6 maanden na gemeentelijk verkoopbesluit dient te passeren bij de notaris.



Grondprijs en algemene verkoopvoorwaarden

De grondprijs voor het plan Heijackerstraat is door de gemeenteraad vastgesteld op € 210,-- excl. BTW k.k. per vierkante meter. Daarnaast is op de verkoop van bouwkavels de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023' van toepassing.

Enkele belangrijke bepalingen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden:

- De kavels worden 'kosten koper' verkocht. Dus alle kosten terzake het afwickelen van de transactie, waaronder de kosten voor transportakte, hypotheekakte en kadastrale splitsing zijn voor rekening van de koper. Ook de belastingen zijn voor rekening van koper.
- De koper is verplicht een woning te bouwen op de aangekochte bouwkavel en deze zelf te bewonen (dus geen verhuur).
- Binnen twee jaar na levering van de kavel dient de woning gereed voor bewoning te zijn.
- De woning mag worden doorverkocht indien is voldaan aan de gestelde termijn in de algemene verkoopvoorwaarden.
- Binnen 6 maanden na gemeentelijk verkoopbesluit dient de leveringsakte te passeren bij de notaris.

Levering grond

De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Dit betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels, de grond geschikt is voor woondoeleinden en de nodige voorzieningen zoals hoofdriool, centrale nutsleidingen en wegen aanwezig zijn. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen dienen de kopers zelf aan te vragen en te betalen.

Na oplevering van de woningen zal de gemeente het gebied woonrijp maken. Hierbij gaat het onder andere om het aanleggen van de straat, kolken, straatverlichting, trottoirs en overige openbare inrichting.

Kavels

Kavelpaspoorten en informatie over het omgevingsplan en de beeldkwaliteit worden via de gemeentelijke website gepubliceerd.

Stedenbouwkundige en planologische voorwaarden

De bouweisen uit het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan en/of welstandsnota zijn van toepassing

Bijlage(n)

- Bijlage 1 Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023
- Bijlage 2 Voorbeeld verklaring
- Bijlage 3 Voorbeeld verkoopbesluit

**Bijlage 1 Algemene verkoopvoorwaarden onroerende
zaken gemeente Beesel 2023**

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen

- Artikel 1: **geldigheid**
Artikel 2: **definities**

Bepalingen

- Artikel 3: **tekening**
Artikel 4: **opschortende voorwaarde totstandkoming koopovereenkomst, betaling
koopsom**
Artikel 5: **kosten en belastingen**
Artikel 6: **perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**
Artikel 7: **risico-overgang en beschadiging**
Artikel 8: **notariële levering**
Artikel 9: **feitelijke levering, staat van het verkochte**

- Artikel 10: **milieukundig onderzoek**
Artikel 11: **ontbinding in geval van verontreiniging**
Artikel 12: **bebouwing**
Artikel 13: **kwaliteit bebouwing**
Artikel 14: **afscheiding perceel tijdens werkzaamheden**

- Artikel 15: **recht van terugkoop**
Artikel 16: **eenzijdige ontbinding door de gemeente**
Artikel 17: **zelfbewoning en antispeculatiebeding**
Artikel 18: **abc-bepaling**
Artikel 19: **gedoogplicht**
Artikel 20: **kwalitatieve verplichting**

slotbepalingen

- Artikel 21: **hoofdelijkheid**
Artikel 22: **boetebepaling**
Artikel 23: **geschillenregeling**
Artikel 24: **ontbindende voorwaarde financiering**
Artikel 25: **citeertitel, inwerkingtreding**

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst met betrekking tot onroerende zaken, tussen de gemeente Beesel en haar wederpartij(en) en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel tenzij uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard, geheel of gedeeltelijk.
- b. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van het college van (datum) 2023.
- c. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Beesel 2023”.

Artikel 2 Definities

- **Aflevering** De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
- **Het college** Het college van burgemeester en wethouders van Beesel
- **Gemeente** De gemeente Beesel
- **Grond** De over te dragen grond die het object vormt van de verkoop.
- **Ingebrekestelling** Een schriftelijke aanmaning tot het nakomen van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor het nakomen wordt gesteld.
- **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, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- **Koopprijs/koopsom** De overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de verkoopovereenkomst.
- **Koper(s)** De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de verkoopovereenkomst.
- **Notariële akte** De voor overdracht vereiste akte van levering.
- **Opstallen** De op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- **Onroerende zaak** De grond en/of opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Beesel behoren.
- **Overdracht** Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
- **Partijen** De gemeente en de koper tezamen.
- **Reststrook** Er is sprake van een reststrook als de grond in eigendom is van de gemeente en (delen van) de percelen grond van de gemeente Beesel niet meer worden gezien als functioneel voor de openbare ruimte.
- **Verkoop** De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en de koper om daarvoor een in geld uit te drukken prijs te betalen.
- **Verkoopovereenkomst** De overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Beesel van toepassing zijn.
- **Wederpartij** De koper van de gemeente

Artikel 3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak, hoort een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Deze tekening wordt als zodanig gewaarmerkt.

Artikel 4 Opschortende voorwaarde totstandkoming koopovereenkomst, betaling koopsom

1. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het college besluit om de betreffende onroerende zaak te verkopen.
2. De koper is verplicht om binnen 6 maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop mee te werken aan het passeren van de notariële akte. Daarbij is de koper verplicht om de volledige koopsom te voldoen aan de notaris, uiterlijk op de dag voorafgaand aan de dag waarop het passeren van de notariële akte zal plaatsvinden. Het college kan deze termijn verlengen wanneer het college hiertoe aanleiding ziet. Het college kan hieraan voorwaarden verbinden.
3. Indien de koopsom niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf dat moment tot aan de datum van de volledige betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn, berekend over de overeengekomen koopsom exclusief de (eventueel) verschuldigde belastingen.

Artikel 5 Kosten en belastingen

1. De verschuldigde belastingen, de door de gemeente betaalde belastingen en/of retributies in verband met verloop van tijd, het kadastraal recht terzake van de levering, de eventuele kadastrale uitmeting, de eventueel krachtens de koopovereenkomst te vestigen beperkte rechten en kwalitatieve verbintenissen, alsmede de kosten van de levering in eigendom, komen voor rekening van de koper en zijn dus boven de koopprijs verschuldigd.
2. Alle lasten en belastingen, voor zover geheven over de eigendom van de grond, komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de waarop de levering heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met deugdelijk materiaal in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzingsaan het kadaster te verzorgen. De koper 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 grenzen van de onroerende zaak.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven geeft geen aanleiding tot verrekening. Tenzij het verschil groter is dan 10 procent van de opgegeven oppervlakte en het te verrekenen bedrag meer dan € 750,- bedraagt. In dat geval wordt verrekend naar de Koopprijs per vierkante meter exclusief belastingen.
3. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na toekenning van de definitieve kadastrale grenzen of kadastrale splitsing, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen. Daarna vervalt het recht op verrekening.

Artikel 7 Risico-overgang en beschadiging

1. Het verkochte is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de aflevering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval de risico op de koper overgaat op de dag van aflevering.
2. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het verkochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen 2 werkdagen, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het verkochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente het verkochte (af)levert in de staat, waarin het zich dan bevindt, en alle rechten, die zij jegens derden ter zake van beschadiging kan doen gelden – waaronder begrepen haar

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023

- vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij het verkochte is verzekerd – aan de koper overdraagt; of
- b. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn het verkochte voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag, waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Artikel 8 Notariële levering

1. De voor overdracht vereiste akte van levering dient te worden gepasseerd binnen 6 maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, zal de akte worden gepasseerd ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen notaris.
2. Indien de akte wordt gepasseerd nadat de in lid 1 vermelde termijn is verstreken, is het bepaalde in artikel 5 over de kosten en belastingen, van toepassing.
3. Tenzij in de overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom eventuele rente, eventueel verschuldigde belastingen en eventuele andere overeengekomen vergoedingen volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 9 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als door de gemeente aangegeven bij haar aanbod nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd., ten zij anders overeengekomen.
5. Het verkochte wordt vrij van hypotheek en inschrijvingen van hypotheek en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden en expliciet aanvaarde lasten en beperkingen blijven er echter op rusten.
6. De grond wordt vrij van huur-, pacht-, jacht- of andere rechten tot gebruik geleverd voor zover uit de koopakte niet anders blijkt.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek

1. Betreffende de in de uit te geven grond eventuele aanwezige verontreiniging omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is een indicatief onderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
3. Op basis van voormeld onderzoek zal de gemeente op verzoek een verklaring afgeven dat, gelet op de uitkomsten van het onderzoek, er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
4. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
5. De verplichting om een indicatief onderzoek te verrichten geldt niet bij de verkoop van een reststrook.

Artikel 11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na het ondertekenen van de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten. Het risico van bodemverontreiniging welke niet is gebleken bij eerder gemeld indicatief onderzoek en het daarvan gemaakte rapport, berust bij de koper.
5. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
6. Van dit artikel kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 12 Bebouwing

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of andere nadere omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen twee jaar na leveringsdatum moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door het college worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag de koper het gekochte (geheel of gedeeltelijk) niet zonder toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van rechten van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop, artikel 3:268, en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
5. Niet-nakoming van het bepaalde in lid 2 heeft tot gevolg, dat de koper aan de gemeente een boete verschuldigd is van 1 % van de koopsom voor elke volle week, waarmee de termijn van twee jaren, c.q. indien de termijn verlengd is, de verlengde termijn, wordt overschreden. Het college kunnen in bijzondere omstandigheden, zulks te hunner beoordeling, het boetebedrag lager vaststellen.
6. Bovenstaande is niet van toepassing indien het college een ontheffing verleende zoals bedoeld in artikel 17.

Artikel 13 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing en terreininrichting wordt getoetst aan het specifiek voor het plangebied vastgestelde beeldkwaliteitsplan of indien dit niet van toepassing is aan de regels uit de welstandsnota.

Artikel 14 Afscherming perceel tijdens werkzaamheden

De koper is verplicht de onroerende zaak op zijn kosten gedurende de periode dat er feitelijke werkzaamheden worden verricht behoorlijk af te schermen. Een eventuele afscheiding dient op de onroerende zaak te worden geplaatst.

Artikel 15 Recht van terugkoop

1. Indien de koper niet-verontschuldigbaar niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van het college aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. De gemeente is hierover geen rentevergoeding verschuldigd.
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 het college te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het betreffende perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 16 eenzijdige ontbinding door de gemeente

1. Indien de koper voor de levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen 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 ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 17 Zelfbewoning en antispeculatiebeding

1. De koper 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 te vervreemden of aan derden in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden en op straffe van een boete zoals bepaald in artikel 22.
2. Het college kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Zij kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden. De ontheffing wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 - a. ontbinding van het huwelijk van Koper;
 - b. ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van Koper;
 - c. overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of degene met wie een samenlevingsovereenkomst bestaat;
 - d. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden;
 - e. Koper of diens partner is verplicht te verhuizen gelet op zijn/haar beroep;
3. Het anti-speculatiebeding eindigt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende 3 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen bij de gemeente is ingeschreven.
4. Koper is verplicht om op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, het anti-speculatiebeding door te leggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd conform het bepaalde in artikel 22.

Artikel 18 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat bij gelijktijdige afname van meerdere bouw kavels de rechten op overdracht van de grond worden overgedragen aan de kopers van de te realiseren woningen op de kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal van toepassing worden verklaard;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 19 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 lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke het college 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 lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De koper doet ten behoeve van de gemeente Beesel, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20 Kwalitatieve verplichting

De in artikel 21 genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte 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 overeenkomst 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, BW.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één 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 overeenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeien.

Artikel 22 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming, niet volledige nakoming daaronder begrepen, van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 30.000,-, ongeacht de door de gemeente door niet-nakoming te lijden schade en kan de gemeente de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
2. Naast het gestelde in lid 1. van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen of eventueel meer geleden schade.

Artikel 23 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de wet bevoegd rechter in het arrondissement Limburg, tenzij partijen ter zake van die geschillen mediation of arbitrage overeenkomen.

Artikel 24 Ontbindende voorwaarde van financiering

Indien de grond een bouwterrein is, bestemd voor de bouw van een woonhuis voor zelfbewoning van de koper en zijn gezin, kan de koper de koopovereenkomst ontbinden wanneer de koper geen toezegging krijgt voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het gekochte en het daarop te bouwen woonhuis en – indien van toepassing – de Nationale Hypotheekgarantie of een andere waarborg niet is verleend. Koper verricht al het mogelijke om financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie te verkrijgen en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep te doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen. Wanneer de koper de koop wil ontbinden, beroept hij zich op deze voorwaarde in een aangetekend schrijven aan het college. Deze mededeling moet uiterlijk twee werkdagen voor passeren van de koopakte bij de notaris, in het bezit van verkoper te zijn. Na deze termijn vervalt deze ontbindende voorwaarde, en kan er dus niet langer een beroep op worden gedaan.

Artikel 25 Citeertitel en inwerkingtreding

1. De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023 treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Op deze dag vervallen de Algemene voorwaarden verkoop van reststroken gemeentegrond, vastgesteld op 14 juni 2022.
3. Op deze dag vervallen de Algemene verkoopvoorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken, vastgesteld op 15 augustus 1993.

Bijlage 2 Voorbeeld verklaring

Verklaring aankoop zelfbouwkavel

De ondergetekende(n),

Naam

Geboren op te

wonende aan de te

EN

Naam

Geboren op te

wonende aan de te

Verklaart of verklaren:

1. Kennis genomen te hebben van de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023 en de omgevingsplanvoorschriften;
2. De zelfbouwkavel onder van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden te willen kopen;
3. Ermee bekend te zijn dat er een zelfbewoning en antispeculatiebeding geldt op straffe van een boete zoals bepaald in de Algemene verkoopvoorwaarden;
4. Ermee bekend te zijn dat de verkoop pas dan geschiedt nadat door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beesel hiertoe besloten is;
5. Zich te verplichten een bedrag ad €....., zegge euro en cent, zijnde de totale koopsom exclusief belastingen te voldoen op het moment zoals aangegeven in de Algemene Verkoopvoorwaarden door storting op of overmaking naar de rekening van de gemeente of de notaris bij wie de transportakte wordt verleden;

Verklaring aankoop zelfbouwkavel

6. Dat de akte zal worden gepasseerd ten kantore van notaris..... te
7. Dat, gelet op de wettelijke criteria ter definiëring van het begrip “bouwterrein” er in casu sprake is van de verkoop van een bouwterrein belast met het op dat moment geldende B.T.W. tarief (peildatum 2023 is dit tarief 21%);

Aldus verklaard en ondertekend te d.d.

Naam:

Handtekening:

Naam:

Handtekening:

Bijlage
-kaveltekening

Bijlage 3 Voorbeeld verkoopbesluit

Verkoopbesluit zelfbouwkavel

Burgemeester en wethouders van Beesel;

gelet op het besluit van Burgemeester en Wethouders van Beesel d.d. 6 maart 2018 tot vaststelling van tot vaststelling van het mandaatbesluit en de bijbehorende mandaatregeling Beesel, laatstelijk gewijzigd op 10 oktober 2023;

overwegende dat de verkoopprijs in overeenstemming is met de door de raad vastgestelde grondprijzen in het plan

mede gelet op het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet;

besluiten:

te verkopen aan **NAAM** en **NAAM**, wonende **BESTAAND ADRES EN POSTCODE** te **PLAATS**, ten behoeve van de bouw van een woning in het woningbouwplan "**NAAM OMGEVINGSPLAN**"

een perceel (zelfbouwkavel), gelegen aan **GLOBALE LOCATIE EN KAVELNUMMER**, kadastraal bekend **PLAATS**, gemeente Beesel, **SECTIE EN PERCEEL**, ter grootte van ca **AANTAL** m² voor

een verkoopprijs exclusief Belastingen van: **€ BEDRAG**, zegge **ZEGGE**

een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening nr. **TEKENINGNUMMER** en voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. Op dit verkoopbesluit zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023", zoals deze zijn vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 19 december 2023.
2. De verklaring, het verkoopbesluit en de algemene verkoopvoorwaarden vormen één onverbreekelijk geheel.
3. Er geldt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding zoals opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden.
4. De bodemgesteldheid van de bouwkavel in relatie tot de funderingswerkzaamheden, eventuele noodzakelijke grondverbetering werkzaamheden en verschillen in hoogte tussen de bouwkavel en omliggende gronden zijn een verantwoordelijkheid van de koper.
5. De toekomstige bebouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan en specifiek voor het plangebied vastgestelde beeldkwaliteitsplan of indien dit niet van toepassing is aan de regels uit de welstandsnota.
6. De opvang van hemelwater dient plaats te vinden door middel van infiltratie op eigen terrein, danwel via oppervlakteafvoer (bovengronds), de overstort van de infiltratievoorzieningen dient aan de voorzijde van

Verkoopbesluit zelfbouwkavel

de woningen plaats te vinden door middel van bladvangars. Partijen kunnen in onderling overleg voor een andere oplossing kiezen.

7. Conform het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden worden de grenzen van het verkochte zelfbouwkavel door de gemeente aan koper aangewezen en uitgezet. Het is een verantwoordelijkheid van de koper om de hoekpunten van de kavel, die de gemeente bij verkoop in het veld aangeeft met deugdelijk materiaal, tijdens de bouw te bewaken en te behouden. Indien deze markeringen tijdens de bouwwerkzaamheden kwijt raken of verplaatst worden zijn alle kosten om de punten opnieuw te zetten voor koper. Dit houdt ook in eventuele kosten als gevolg van het oprichten van bebouwing, erfafscheidingen etc. in afwijking van de kadastrale kavelgrens.
8. Kavel **XXA** is onderdeel van een duo-kavel, te samen met kavel **XXB**, bedoeld voor de bouw van een twee-onder-een-kap-woning. De verkoop van deze kavel **XXA** is daarmee onlosmakelijk verbonden met de verkoop van kavel **XXB** aan dhr. **XXX** en mevr. **XXX**. In de situatie dat de verkoop van kavel **XXB** om welke reden dan ook wordt ontbonden, hebben zowel koper als verkoper tot aan het moment van notariële levering van kavel **XXA** het recht om deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder recht op vergoeding van schade en/of kosten in welke zin dan ook. **GELDT ALLEEN VOOR TWEKAPPERS**

Aldus besloten op

Burgemeester van Beesel,
namens dezen,

Het teammanager ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage
-situatietekening