

Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2009



Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Algemene bepalingen	7
Artikel 1.1 Geldigheid	7
Artikel 1.2 Definities	7
2 Reserveringsbepalingen	9
Artikel 2.1 Oriëntatie	9
Artikel 2.2 Schetsontwerp	9
Artikel 2.3 Bouwvergunning	9
Artikel 2.4 Aanbod	10
3 Verkoop- en leveringsbepalingen	11
Artikel 3.1 Tekening	11
Artikel 3.2 Ligging en omvang	11
Artikel 3.3 Kosten en belastingen	11
Artikel 3.4 Hoofdelijkheid	11
Artikel 3.5 Overdracht, betaling en aanvaarding	12
Artikel 3.6 Eerdere ingebruikneming	12
Artikel 3.7 Levering	13
Artikel 3.8 Ontbinding van de overeenkomst	13
Artikel 3.9 Milieubepaling	13
Artikel 3.10 Ontbinding bij verontreiniging	14
Artikel 3.11 Beoogd gebruik	14
Artikel 3.12 Gedoogplicht	14
Artikel 3.13 Afsluiten terrein	15
Artikel 3.14 Boetebepaling	15
Artikel 3.15 Verbod op verhuur	16
4 Bebouwingsbepalingen	17
Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	17
Artikel 4.2 Bouwrijpe staat	17
Artikel 4.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden	17
Artikel 4.4 Bouwplicht	17
Artikel 4.5 Afvoer van overtollige grond, puin en groenafval van de bouwkaavel	19
Artikel 4.6 Milieugevaarlijke stoffen	19
Artikel 4.7 Parkeerplaatsen	19
Artikel 4.8 Parkmanagement	19
Artikel 4.9 Gecombineerd wonen en werken	19
5 Restbepalingen	21
Artikel 5.1 Terreinrichtingsplan	21
Artikel 5.2 Waterschapsregelgeving	21
Artikel 5.3 Kettingbeding	21
Artikel 5.4 Kwalitatieve verplichtingen	22

Inleiding

Hierbij treft u aan de Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden van de naamloze vennootschap N.V. Maatschappij ter Bevordering van Industrievestiging te Breda, kortweg de N.V. BrIM. De N.V. BrIM is opgericht op 14 augustus 1959 en is gevestigd te Breda.

De N.V. BrIM is nauw gelieerd aan de gemeente Breda en onderhoudt op een actieve manier de relaties met de bedrijven. Directe contacten met de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven staan hierbij centraal.

De N.V. BrIM is gericht op:

- het verwerven van nieuwe bedrijven voor Breda;
- het ondersteunen van bedrijven bij het zoeken naar een locatie of het begeleiden van bedrijven die willen verplaatsen;
- het uitvoeren van promotie-activiteiten.

Als u een koopovereenkomst met de N.V. BrIM sluit voor grond of een gebouw, dan zijn deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden steeds van toepassing. U zult dus, behalve de koopovereenkomst, ook de tekst van deze voorwaarden moeten raadplegen.

In verreweg de meeste gevallen verkoopt de N.V. BrIM bouwgronden op bedrijventerreinen. Een van de belangen die zij daarbij nastreeft is -naast uiteraard de ontvangst van de koopprijs- dat ook de bestemming en dus de bebouwing wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken wordt een overeenkomst pas gesloten als de potentiële koper door middel van het verkrijgen van een bouwvergunning, aantoont de te kopen (bedrijfs)grond ook daadwerkelijk te willen bebouwen. Ten behoeve het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen, wordt de te kopen grond eerst voor een bepaalde tijd en tegen een rentevergoeding gereserveerd. Alleen als ook een bouwvergunning wordt afgegeven zal een koopovereenkomst worden aangeboden.

Nadat de koopovereenkomst is gesloten wordt aan de door u opgegeven notaris gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Nadat u eigenaar bent geworden bent u vervolgens verplicht om binnen een bepaalde tijd de bebouwing te realiseren waarvoor de onroerende zaak aan u is verkocht.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen zijn omschreven.

Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle door N.V. BrIM met derden gesloten overeenkomsten of door N.V. BrIM aan derden gedane aanbiedingen, tenzij bij die aanbieding en/of die overeenkomst uitdrukkelijk schriftelijk anders is bepaald.
- b. Indien en voorzover noodzakelijk kan van deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- c. Deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van Commissarissen van de N.V. BrIM van 20 juni 2005 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2005'.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbod:	een voorstel tot het sluiten van een overeenkomst.
Aflevering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.
Directie:	de directie van de N.V. BrIM.
Gegadigde:	de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een of meer onroerende zaken van de N.V. BrIM in eigendom wil verwerven.
Koper:	de gegadigde of gegadigden aan wie door de N.V. BrIM een onroerende zaak is verkocht.
Gemeente:	de Gemeente Breda.
N.V. BrIM:	de naamloze vennootschap N.V. Maatschappij ter bevordering van industrievestiging te Breda, gevestigd te Breda en opgericht op 14 augustus 1959.
Ingebruikneming:	het moment waarop de gegadigde/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, een milieukundig bodemonderzoek of het verrichten van metingen ten behoeve van het maken van een schetsontwerp of een aanvraag voor een bouwvergunning valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Levering:	het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.
Omslagrente:	de in de jaarlijkse begroting van de gemeente Breda vastgestelde rente, bestaande uit het gemiddelde rentepercentage dat betaald wordt over de totale boekwaardes van de gemeentelijke investeringen, geldleningen, reserves en voorzieningen.

Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.
Overdracht:	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
Reservering/ reserveren:	het gedurende een bepaalde periode vrijblijvend bij exclusiviteit voor een gegadigde ter beschikking houden van een perceel grond cum annexis, ten einde de gegadigde in de gelegenheid te stellen zich ten aanzien van dit perceel nader te oriënteren.
Verkoop:	de overeenkomst waarbij de N.V. BrIM zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de gegadigde/koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.
Wettelijke rente:	de op grond van artikel 6:120 Burgerlijk Wetboek bij Algemene Maatregel van Bestuur vastgestelde rente.

Reserveringsbepalingen

Artikel 2.1 Oriëntatie

- a. Op schriftelijk verzoek van de gegadigde en uitsluitend indien de N.V. BrIM daarmee instemt, reserveert de N.V. BrIM ten behoeve van gegadigde een perceel grond voor de duur van een maand, te rekenen vanaf de datum van bevestiging van de reservering, ten einde de gegadigde in de gelegenheid te stellen zich op de locatie te oriënteren. Aan deze reservering zijn geen kosten verbonden.
- b. Na ommekomst van de in lid a van dit artikel bedoelde periode vervalt de reservering, tenzij een nieuwe reservering conform het bepaalde in artikel 2.2 tot stand is gekomen.

Artikel 2.2 Schetsontwerp

- a. Op schriftelijk verzoek van de gegadigde en uitsluitend indien de N.V. BrIM daarmee instemt, reserveert de N.V. BrIM ten behoeve van een gegadigde het in artikel 2.1 bedoelde perceel grond voor de duur van maximaal 24 weken, te rekenen vanaf de datum van bevestiging van de reservering, ten einde de gegadigde in de gelegenheid te stellen een schetsplan voor de op de locatie te realiseren bebouwing op te stellen en hiervoor goedkeuring te verkrijgen van de commissie Welstand en Monumenten. Aan deze reservering zijn geen kosten verbonden.
- b. Na ommekomst van de in lid a van dit artikel bedoelde periode vervalt de reservering, tenzij een nieuwe reservering conform het bepaalde in artikel 2.3 tot stand is gekomen.

Artikel 2.3 Bouwvergunning

- a. Op schriftelijk verzoek van de gegadigde en uitsluitend indien een schetsplan voor de op de locatie te realiseren bebouwing kan worden overgelegd dat is goedgekeurd door de commissie Welstand en Monumenten en voorts uitsluitend indien de N.V. BrIM daarmee instemt, reserveert de N.V. BrIM ten behoeve van een gegadigde het in artikel 2.1 bedoelde perceel grond voor de duur van maximaal 24 weken, te rekenen vanaf de datum van bevestiging van de reservering, ten einde de gegadigde in de gelegenheid te stellen een bouwvergunning te verkrijgen voor de op de locatie te realiseren bebouwing.
- b. De gegadigde is verplicht om binnen vier weken na dagtekening van de reservering bij de N.V. BrIM een waarborgsom te storten ten bedrage van € 5.000,-. Deze waarborgsom is door de gegadigde verbeurd en vervalt aan de N.V. BrIM indien na afloop van de reserveringsperiode als bedoeld in dit artikel geen bouwvergunning voor de op de locatie te realiseren bebouwing kan worden overgelegd. Indien een koopovereenkomst tot stand komt, wordt de waarborgsom in mindering gebracht op de alsdan te bepalen koopprijs. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- c. Na ommekomst van de in lid a van dit artikel bedoelde periode vervalt de reservering, tenzij tijdig voor afloop daarvan een aanbod tot koop van de onroerende zaak is gedaan als bedoeld in artikel 2.4.

Artikel 2.4 Aanbod

- a. Op schriftelijk verzoek van de gegadigde en uitsluitend indien een bouwvergunning voor de op de locatie te realiseren bebouwing kan worden overgelegd en voorts aan alle overige door de N.V. BrIM gestelde en eventueel nog te stellen voorwaarden is voldaan, doet de N.V. BrIM aan de gegadigde een aanbod tot koop van de onroerende zaak.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde aanbod bestaat ten minste uit:
 - een omschrijving van de te verkopen onroerende zaak;
 - de verkoopprijs;
 - de verkoopvoorwaarden.
- c. Verkoop geschiedt tegen de op het moment van het totstandkomen van de koopovereenkomst geldende prijs en voorwaarden.
- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde aanbod wordt gestand gedaan, gedurende acht weken nadat het door de N.V. BrIM is verzonden. Het aanbod vervalt na ommekomst van voornoemde periode van acht weken indien het door de gegadigde niet onvoorwaardelijk en schriftelijk is geaccepteerd zonder dat enige separate kennisgeving dienaangaande door de N.V. BrIM zal zijn vereist.

Verkoop- en leveringsbepalingen

Artikel 3.1 Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak door de N.V. BrIM zal een tekening worden verstrekt, waarop de over te dragen onroerende zaak globaal staat aangegeven. Deze tekening wordt met datum en een nummer aangeduid.

Artikel 3.2 Ligging en omvang

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de N.V. BrIM, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de N.V. BrIM met buisjes (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De koper machtigt de N.V. BrIM de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door N.V. BrIM is aangegeven is niet verrekenbaar. Verrekening kan slechts worden gevorderd indien het verschil groter is dan vijf procent van de opgegeven maat. Voor verrekening komt slechts in aanmerking die oppervlakte voorzover deze meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de overeengekomen koopprijs per vierkante meter.

Artikel 3.3 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aflevering, de verkoop en de levering en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen hoe ook genaamd, die van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht te wiens naam de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 3.4 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan een natuurlijke en/of rechtspersoon als gegadigde/ koper van de N.V. BrIM wordt genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 3.5 Overdracht, betaling en aanvaarding

- a. De notariële akte tot eigendomsoverdracht wordt verleden uiterlijk binnen een maand nadat de koopovereenkomst is gesloten, tenzij partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de N.V. BrIM de notaris aan.
- b. Uiterlijk op de dag van het verlijden van de notariële akte, dient de volledige koopprijs, de omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting alsmede eventuele bijkomende kosten te zijn voldaan aan de N.V. BrIM of aan de notaris die met de eigendomsoverdracht is belast.
- c. Indien de koopprijs niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is de koper in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die koopprijs, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.
De N.V. BrIM is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs, de omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting alsmede eventuele bijkomende kosten zijn voldaan.
- d. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede de eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is verleden.
- e. Het gekochte komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is verleden, of conform het hiervoor sub c gestelde verleden had behoren te zijn, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van de ingebruikneming overgaat op de koper.

Artikel 3.6 Eerdere ingebruikneming

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 kan de koper, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de N.V. BrIM, de onroerende zaak in gebruik nemen voordat de notariële akte is verleden. Deze toestemming wordt slechts verleend indien de koper de overeenkomst onvoorwaardelijk en schriftelijk akkoord heeft verklaard en de volledige koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, alsmede eventuele bijkomende kosten aan de N.V. BrIM heeft betaald. De eventuele fiscale gevolgen (bijvoorbeeld heffing overdrachtsbelasting) van eerdere in gebruikname door koper komen geheel voor rekening en risico van koper.
- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door een besluit tot verkoop van de directie, is het risico dat de wilsovereenstemming niet totstandkomt voor de gegadigde/koper.
Indien de wilsovereenstemming niet totstandkomt, zal de gegadigde/koper ervoor zorg dragen dat het onbelemmerd gebruik van de onroerende zaak per omgaande weer aan N.V. BrIM ter beschikking zal staan.

Artikel 3.7 Levering

- a. Levering aan de koper geschiedt door de gemeente dan wel door de N.V. BrIM.
- b. De N.V. BrIM levert aan de koper een recht van onvoorwaardelijke eigendom, vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de koopovereenkomst anders vermeld. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten.

Artikel 3.8 Ontbinding van de overeenkomst

- a. Ingeval de gegadigde/koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen is de N.V. BrIM bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, zulks onverminderd het recht van de N.V. BrIM om verdere schadevergoeding te vorderen. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Indien reeds eerder in gebruik is genomen conform het bepaalde in art. 3.6, is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de N.V. BrIM terug te brengen, voorzover mogelijk in de staat waarin die onroerende zaak zich bevond ten tijde van de ingebruikgeving aan de koper. De koper verleent reeds nu voor alsdan aan N.V. BrIM onherroepelijke volmacht tot het verrichten van feitelijke handelingen en rechtshandelingen, die noodzakelijk zijn om de onroerende zaak weer volledig in de vrije en onbelaste beschikkingsmacht van N.V. BrIM te brengen.

- b. De N.V. BrIM heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een termijn van maximaal 3 weken voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de N.V. BrIM de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. Slechts bij zeer bijzondere omstandigheden zal door de directie van de N.V. BrIM van voornoemde termijn van 3 weken worden afgeweken.
- c. In de situatie als bedoeld onder sub a. en b. is de gegadigde/koper de waarborgsom ten gunste van de N.V. BrIM verbeurd. Voorts is de gegadigde/koper verplicht om de voor N.V. BrIM ontstane schade en kosten te vergoeden.

Artikel 3.9 Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak.

De N.V. BrIM heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voorzover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Artikel 3.10 Ontbinding bij verontreiniging

- a. 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, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de N.V. BrIM te stellen, voorzover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voorzover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

Artikel 3.11 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van verkoop geldende bestemmingsplan dan wel ontwerp bestemmingsplan alsmede ten behoeve van het gebruik waarvoor de onroerende zaak wordt verkocht, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of op enig moment zal voorzien.

Artikel 3.12 Gedoogplicht

- a. De koper is in redelijkheid verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. 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 lid 1 van dit artikel, welke de N.V. BrIM dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b. en d als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.
- g. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de in lid c en d van dit artikel opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van € 500,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel – indien voormeld prijsindexcijfer vervalt – conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
- Koper verplicht zich voorts tot het opleggen van de in lid c en dit lid van dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding zoals omschreven in artikel 5.3 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 3.13 Afsluiten terrein

- a. De koper is verplicht het gekochte terrein voor zijn rekening af te sluiten overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Breda dan wel zoals in de koopovereenkomst nader omschreven.
- b. Voorzover het aan de gekochte onroerende zaak grenzende terrein eigendom is of zijn van de gemeente doet de koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

Artikel 3.14 Boetebepaling

- a. Bij niet-, of niet volledige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze Algemene Reserverings-en Verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de N.V. BrIM een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet- of niet volledige nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bestaat uit twee componenten, te weten:
- 10% van de koopprijs (exclusief Omzetbelasting) wegens het enkele feit van de niet of niet volledige nakoming;
- en voorts:
- € 250,- voor elke dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.
- c. Behalve de hiervoor sub a. en b. bedoelde boete, behoudt de N.V. BrIM zich voor om bij niet of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze overeenkomst een beroep te doen op ontbinding van de overeenkomst, dan wel nakoming van de overeenkomst te vorderen, dit uitsluitend ter keuze van de N.V. BrIM en voorts om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 3.15 Verbod op verhuur

- a. Het is koper, behoudens schriftelijke ontheffing door de N.V. BrIM, niet toegestaan om - gedurende een periode van twee jaar te rekenen met ingang van de datum van gereedmelding van de opgerichte bebouwing - het verkochte te verhuren of aan (een) derde(n) in gebruik te geven.
- b. Indien koper het verkochte gedurende voormelde periode van twee jaar wenst te verhuren of aan (een) derde(n) in gebruik wenst te geven, zal door N.V. BrIM - na ontvangst van de schriftelijke aanvraag tot ontheffing daartoe - schriftelijk daarmee worden ingestemd met dien verstande dat nimmer meer dan twintig procent (20%) van het bebouwde mag worden verhuurd of aan (een) derde(n) in gebruik mag worden gegeven.
- c. Indien door of namens de N.V. BrIM is gebleken dat in strijd met het sub a en/of b bepaalde is gehandeld, verbeurt koper ten behoeve van de N.V. BrIM een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) vermeerderd met: voormelde koopprijs per centiare vermenigvuldigd met het aantal centiaren dat boven het toegestane percentage blijkt te zijn verhuurd en/of aan (een) derde(n) blijkt in gebruik te zijn gegeven. Indien door of namens de N.V. BrIM is gebleken dat in strijd met het sub a en/of b bepaalde is gehandeld, verbeurt koper ten behoeve van de N.V. BrIM een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-), welk boetebedrag vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan koper per kalenderjaar steeds zal worden verhoogd middels indexering conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het CBS, danwel (indien voormeld prijsindexcijfer vervalt) conform de daarvoor in de plaats tredende indexering, vermeerderd met: voormelde koopprijs per centiare vermenigvuldigd met het aantal centiaren dat boven het toegestane percentage blijkt te zijn verhuurd en/of aan (een) derde(n) blijkt in gebruik te zijn gegeven. Ten aanzien van het percentage geldt de inschatting van de overschrijding van de N.V. BrIM als uitgangspunt voor de berekening van de boete behoudens tegenbewijs.
- d. Koper verbindt zich bij vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan binnen de sub a. gemelde periode de sub a. tot en met d. gemelde bepalingen, onder de hierna te vermelden boete, aan de verkrijger op te leggen en voor en namens de N.V. BrIM te bedingen en aan te nemen en in de betreffende akte woordelijk de tekst van deze bepalingen op te nemen of te doen opnemen, een en ander op verbeurte van een terstond opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de N.V. BrIM, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.

De sub a. tot en met d. gemelde bepalingen zullen gedurende de sub a. gemelde periode overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de N.V. BrIM overgaan op degene(n) die het verkochte, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zal/(zullen) verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zal/(zullen) verkrijgen.

Bebouwingsbepalingen

Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken zijn de artikelen in dit hoofdstuk in het bijzonder van toepassing.

Artikel 4.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een bouwvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing.

Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Artikel 4.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- draineren binnen de kavel;
- maken van de bedrijfs- en eventueel huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- op hoogte brengen van het bedrijfsterrein en de eventuele tuin ten behoeve van het door de koper voorgestane gebruik de tuin;
- aanleggen van toegangspaden, achterpaden en bestrating binnen de kavel;
- aanbrengen van erfafscheidingen.

Artikel 4.4 Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing waarvoor de gemeente Breda een bouwvergunning heeft verleend of zal verlenen.
- b. Koper is verplicht binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte te starten met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.
- c. Binnen achttien maanden na het verlijden van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn en dient deze feitelijk in gebruik te zijn genomen.
Indien daartoe aanleiding bestaat kan de N.V. BrIM deze termijn op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper eenmalig met een termijn van ten hoogste zes maanden verlengen, dit echter uitsluitend ter beoordeling van de N.V. BrIM.

- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de N.V. BrIM in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten, nog mogen obligatoire overeenkomsten hiertoe of die hiertoe strekken worden aangegaan. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Indien de koper binnen de daarvoor aan hem gestelde termijn niet volledig heeft voldaan aan een of meer van de hiervoor sub a tot en met c weergegeven verplichtingen, is de koper verplicht om de onroerende zaak terstond na afloop van die termijn aan de N.V. BrIM te koop aan te bieden voor de oorspronkelijke koopprijs en mee te werken aan omgaande teruglevering van de onroerende zaak. De kosten van teruglevering komen voor rekening van de oorspronkelijke koper. Indien N.V. BrIM het aanbod tot terugkopen niet aanvaardt, zal N.V. BrIM dit uiterlijk binnen 30 dagen na aanbieding aan de koper ter kennis brengen. De koper kan vervolgens toestemming vragen aan de N.V. BrIM om de onroerende zaak aan een derde te verkopen. Die toestemming zal door de N.V. BrIM slechts in bijzondere omstandigheden worden verleend, dit ter uitsluitende beoordeling van de N.V. BrIM. Aan die eventuele toestemming kunnen door de N.V. BrIM opschortende en/of ontbindende voorwaarden worden verbonden.
- f. Indien binnen de daarvoor gestelde termijn niet volledig door de koper is voldaan aan een of meer van de hiervoor sub a tot en met c genoemde verplichtingen, maar reeds gedeeltelijk aan de bouwverplichting werd voldaan, in die zin dat tenminste 80% van de bouwkundige werken op deugdelijke wijze is voltooid, zal de N.V. BrIM bij gebruikmaking van de aanbieding tot terugkoop en teruglevering door de koper buiten de oorspronkelijke koopprijs voor het perceel grond een vergoeding zijn verschuldigd voor de eigendomsverrijking van de gedeeltelijk voltooide gebouwde opstallen, indien de N.V. BrIM het aanbod van de koper tot terugkoop en teruglevering aanvaardt. De N.V. BrIM is in geen geval verplicht om op een aanbod tot terugkoop in te gaan. Ondanks gedeeltelijke bebouwing blijven onverlet de verplichtingen van de koper, zoals hiervoor sub a tot en met c omschreven, alsmede de daaraan verbonden sancties zoals hierna sub g en h zal worden omschreven. Indien partijen het niet aanstonds eens worden over de omvang en de wijze van vergoeding van de aanwezig opstallen, zal de waarde van die opstallen voor partijen bindend worden vastgesteld als volgt: ieder van partijen wijst een beëdigd en te goeder naam en faam bekendstaand taxateur aan. Deze taxateurs benoemen vervolgens in onderling overleg een derde beëdigd en te goeder naam en faam bekendstaand taxateur, waarna dit college van 3 taxateurs bij meerderheid van stemmen de vergoeding zal vaststellen.
- g. Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in de leden a tot en met f van dit artikel is koper aan de N.V. BrIM na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van één promille van de koopprijs exclusief BTW per dag welk boete bedrag vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan koper per kalenderjaar steeds zal worden verhoogd middels indexerings conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het CBS, danwel (indien voormeld prijsindexcijfer vervalt) conform de daarvoor in de plaats tredende indexerings. De boete is voorts verschuldigd voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht van N.V. BrIM op schadevergoeding en exclusief de kosten van verhaal.
- h. Indien de koper nalaat om de ingevolge sub e op hem rustende aanbiedingsplicht aan N.V. BrIM na te komen, is de N.V. BrIM - nadat aan de koper een redelijke termijn is gesteld om die verplichting alsnog na te komen - gerechtigd om nakoming in rechte van die aanbiedingsplicht af te dwingen. Dit laat onverlet de verplichting van de koper tot betaling van boete conform het hiervoor sub g bepaalde.

Artikel 4.5 Afvoer van overtollige grond, puin en groenafval van de bouwkevel

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

Artikel 4.6 Milieugevaarlijke stoffen

Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.

Artikel 4.7 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de N.V. BrIM om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gerealiseerd worden van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkevel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaatsen als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.4 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 4.8 Parkmanagement

Koper dient er rekening mee te houden dat op diverse terreinen nadere bepalingen kunnen worden gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van parkmanagement.

Daar waar hiervan sprake is, zullen de voor koper hieruit voortvloeiende verplichtingen als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding als bedoeld in artikel 5.3 en 5.4 worden opgenomen in de akte van levering.

Artikel 4.9 Gecombineerd wonen en werken

Indien de verkoop geschiedt ten behoeve van de oprichting van bebouwing bestaande uit een combinatie van wonen en werken, zullen nadere bepalingen worden opgelegd ter voorkoming van splitsing van percelen.

Restbepalingen

Artikel 5.1 Terreinrichtingsplan

De koper zal binnen een half jaar na de aanvang van de bouw een terreinrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de N.V. BrIM voorleggen.

Het terreinrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal van de openbare weg af voor vrachtverkeer en personenauto's toegankelijke parkeerplaatsen.

De koper is verplicht om binnen veertien weken na het gereedkomen van de bebouwing tot uitvoering van het terreinrichtingsplan over te gaan en dit binnen een door de N.V. BrIM aan te geven redelijke termijn te realiseren.

Artikel 5.2 Waterschapsregelgeving

Indien er aan het perceel een waterloop grenst, kunnen er door waterschapsregelgeving beperkingen zijn aan het gebruik van de strook tussen de waterloop en het perceel. Dit zal gaan om een strook grond ter breedte van vier meter, zoals - indien van toepassing - aangegeven op de bij de overeenkomst behorende tekening.

Artikel 5.3 Kettingbeding

- a. De gegadigde/koper is verplicht en verbindt zich jegens de N.V. BrIM, die dit voor zich aanvaardt, de verplichtingen uit de Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, 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 € 25.000,- ten behoeve van de N.V. BrIM welk boetebedrag vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan koper per kalenderjaar steeds zal worden verhoogd middels indexering conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het CBS, danwel (indien voormeld prijsindexcijfer vervalt) conform de daarvoor in de plaats tredende indexering. Los van deze boete behoudt de N.V. BrIM de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of vergoeding voor de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de gegadigde/koper zich jegens de N.V. BrIM tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b 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 N.V. BrIM het beding aan.

Artikel 5.4 Kwalitatieve verplichtingen

In de koopovereenkomst zal worden bepaald dat de verkoop- en leveringsbepalingen en de bebouwingsbepalingen uit deze Algemene Reserverings- en Verkoopvoorwaarden (de hoofdstukken 3 en 4) als kwalitatieve verplichtingen zullen worden gevestigd, voorzover de wet vestiging als kwalitatieve verplichting van de desbetreffende afzonderlijke bepaling toelaat, bij het verlijden van de akte van levering en de registratie daarvan. Deze kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die op onroerende zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen. In de akte zal worden bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn. Voorzover nodig verbindt de koper/gegadigde zich om bij het verlijden van de notariële akte woonplaats te kiezen in Nederland.

Colofon

**Dit is een uitgave van N.V. BrIM, Maatschappij
ter bevordering van industrievestiging te Breda**

Vormgeving: SSC Communicatie/Vormgeving
Gemeente Breda

Fotografie: Wessel Keizer

Breda, juli 2009

De Algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2009 zijn vastgelegd bij notariële akte op 19 juni 2009 verleden bij notaris Mr. H.M. Dicou en op diezelfde dag ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers onder vermelding van OZ4 56798/139.