

Toelichting op de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken gemeente Oosterhout 2009

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de betekenis van de procedures en artikelen in de 'Algemene Voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken gemeente Oosterhout 2009' (Algemene voorwaarden). Het onderwerp 'bodem' wordt hierin in een apart hoofdstukje toegelicht.

Daarnaast wordt de verkoopprocedure, aan de hand van de Algemene voorwaarden, nog eens apart beschreven.

De artikelen die voor zich spreken worden niet nader toegelicht. Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met de afdeling Grondzaken van de gemeente Oosterhout. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven.

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Art. 1.1 Totstandkoming overeenkomst.

De onderhandelingen die u voert over de (ver)koop worden van gemeentezijde gedaan door ambtelijke medewerkers. Deze zijn deskundig, maar niet bevoegd tot het nemen van een formeel verkoopbesluit. Zij zijn uitsluitend belast met de voorbereiding van het door Burgemeester en Wethouders (het College) te nemen besluit (zie ook art. 2.3, lid d).

Daarom geldt dat pas als het College tot verkoop heeft besloten, en niet eerder, een formele overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand is gekomen. Vanaf die datum zijn beide partijen gebonden aan de gesloten overeenkomst. Een volledig ondertekende (dus nu ook door de gemeente ondertekend)overeenkomst en een afschrift van het besluit tot verkoop zullen aan u worden toegestuurd.

Het College kan de bevoegdheid tot het besluiten tot verkoop en het ondertekenen van de overeenkomst aan een ambtelijk medewerker (meestal een afdelingsmanager) door een volmacht (mandaat) overdragen. Het besluit van de gevolmachtigde (gemandateerde) ambtelijke medewerker geldt als een besluit van het College. Zijn handtekening onder het besluit en de overeenkomst heeft dezelfde rechtskracht als de handtekeningen van het College. In de toegezonden overeenkomst zal altijd (bij 'Ondergetekenden' onder 'Gemeente') worden vermeld dat en aan wie de volmacht/mandaat is verstrekt.

Voor u is verder van belang dat de notariële akte binnen vier weken na de datum van het besluit moet worden gepasseerd.

Indien u in dit stadium (door beide partijen ondertekende overeenkomst) alsnog zou besluiten om de aankoop niet te laten doorgaan, dient u dit schriftelijk onder vermelding van redenen aan het College te melden. De door u betaalde optievergoeding zal niet worden terugbetaald. Bovendien kan het College nakoming en eventueel schadevergoeding eisen.

Art.1.2 Informatie- en onderzoeksplicht.

Met dit artikel verklaart de gemeente alle informatie, die u nodig heeft om een beslissing te kunnen nemen, te hebben verstrekt. Zaken die u zelf zou moeten weten of zelf had moeten/kunnen onderzoeken, behoeft de gemeente niet te melden.

Dit betekent dat u, om tot een goed oordeel te kunnen komen, ook zelf actief zaken moet onderzoeken.

Art. 1.3 Geldigheid

De Algemene voorwaarden (of hoofdstukken en artikelen daaruit) moeten in de overeenkomst met u nadrukkelijk van toepassing worden verklaard. Alleen dan kunnen partijen daaraan rechten ontlenen.

Hoofdstuk 2 Precontractuele fase.

Artikel 2.1. Informatie-uitwisseling.

Deze periode wordt schriftelijk vastgelegd en is bedoeld om zowel de koper als de gemeente de gelegenheid te geven om, op hoofdlijnen, te onderzoeken of een transactie haalbaar is. Zaken die u als koper dient te onderzoeken zijn bijvoorbeeld:

- Is het terrein of het gebouw dat u wenst te kopen voldoende om uw plannen voor de toekomst te verwezenlijken?;
- In geval van aankoop van grond: heeft u al een idee over de bouw die u daarop wenst op te richten?; Indien mogelijk kunt u al een schetsplan indienen. Aan de hand van het commentaar van de ambtelijke organisatie kunt u het plan aanpassen.
- Moet u rekening houden met speciale wettelijke voorschriften en/of richtlijnen, bijvoorbeeld milieutechnische eisen als een vloestofdichte vloer; extra brandwerende muren; etc?;
- Heeft u al een idee over de verdere inrichting van het terrein, zoals parkeerplaatsen, routing van vrachtwagens over uw terrein, etc?;
- Is de financiering van uw investering voldoende geregeld?
- Etc.

De gemeente zal onder meer zaken onderzoeken als:

- Past uw plan in het geldende bestemmingsplan?
- Moeten er op grond van andere wetgeving (b.v. Milieu) aparte eisen worden gesteld aan de geplande bouw?;

Als na uw onderzoek blijkt dat uw plannen haalbaar zijn, dan kunt u het College schriftelijk verzoeken om een optie op het gewenste perceel.

Art. 2.2 optie.

Als ook de gemeente, na onderzoek, tot de conclusie komt dat uw plan op de betreffende locatie haalbaar is, zal het College u een optie verlenen voor een termijn van 3 maanden. U dient hiervoor een optievergoeding te betalen, die met de uiteindelijke koopsom zal worden verrekend. U krijgt hiervoor een factuur van de gemeente. Indien deze niet binnen de gestelde termijn is betaald, vervalt uw aanspraak op het perceel en kan de gemeente de grond aan andere gegadigden aanbieden. Belangrijk is dan ook dat u tijdig betaalt.

Deze periode is bedoeld om de resultaten van uw eerdere onderzoeken (art. 2.1) nader uit te werken en concreter te maken. Zo moet u een schetsplan indienen, dat door de ambtelijke organisatie wordt getoetst en, als de toets akkoord is, aan de Welstandscommissie wordt voorgelegd.

Als alle partijen akkoord zijn met uw plan, kunt u het College schriftelijk melden dat u tot aankoop wilt overgaan. Indien u niet besluit om te kopen, zal de helft van de door u betaalde optievergoeding aan u worden terugbetaald.

Indien u meer tijd nodig heeft om zaken nader te onderzoeken of tot een beslissing te komen, mag u schriftelijk een verlenging van de optieperiode aanvragen. U moet hiervoor rente betalen, die niet met de koopsom wordt verrekend.

Art. 2.3 Aanbieding

Indien u heeft gemeld dat u tot aankoop wenst over te gaan en ook uit het onderzoek door de gemeente blijkt dat verkoop aan u, gelet op uw plannen, mogelijk is, zal het College u een aanbieding doen. Dit gebeurt door toezending van een koopovereenkomst, waarin een aantal zaken nadrukkelijk vermeld moet zijn. Daarnaast zullen in de overeenkomst de afspraken worden vastgelegd die tussen u en de gemeente in de afgelopen periode zijn gemaakt.

Bij de ondertekening dient u zekerheid te hebben dat uw plan inderdaad haalbaar is. Van de zijde van de gemeente heeft u inmiddels vernomen dat het plan, al of niet onder voorwaarden, kan worden uitgevoerd. Van uw kant moet de financiële haalbaarheid zeker zijn en eventuele vereiste onderzoeken (bijvoorbeeld: bodem; archeologie, e.d.) zijn uitgevoerd. U heeft na ondertekening nog maar een korte periode om deze zaken (alsnog) te regelen. Na ondertekening komen er immers een aantal belangrijke zaken op u af, die aan vaste termijnen gebonden zijn.

Binnen een periode van vier weken moet u de toegestuurde overeenkomst, ondertekend, aan de gemeente terugsturen. Na ontvangst van de door u ondertekende overeenkomst zal een voorstel aan het College worden gedaan om aan u te verkopen.

Indien u, op het laatste moment, zou besluiten om niet tot aankoop over te gaan, dient u dit binnen de termijn van vier weken schriftelijk aan het College te melden. In dat geval zal de helft van de indertijd betaalde optievergoeding aan u worden terugbetaald.

Art. 2.4 Gevolgen termijnoverschrijding

De termijnen en eventuele verlengingen daarvan zijn vaste afspraken. Het is belangrijk dat u zich aan de gemaakte afspraken houdt en, bij mogelijke dreigende termijnoverschrijding, zo snel mogelijk contact opneemt met de gemeente. Indien u te laat bent, kan de gemeente de onderhandelingen met andere gegadigden starten. Houdt daarom de afgesproken termijnen goed in de gaten en reageer tijdig! Dit geldt ook voor betalingen van bijvoorbeeld de optievergoeding. Indien u ook hier te laat bent, vervalt uw recht op het perceel onmiddellijk (zie ook toelichting artikel 2.2).

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Art. 3.1 Betaling koopsom.

U moet de volledige koopsom betaald hebben voordat de akte bij de notaris wordt gepasseerd. U krijgt hiervoor een factuur toegestuurd. Indien u niet tijdig betaalt, kan de gemeente rente over de periode van vertraging in rekening brengen.

Artt. 3.2 en 3.3 Bouwaanvraag, Overdracht en Aanvaarding

Binnen een periode van vier weken na het besluit van het College om aan u te verkopen, moet u uw formele bouwaanvraag indienen. In principe hoeft dit voor u geen probleem te zijn als u in de voorgaande periode uw huiswerk heeft gedaan en eventuele vereiste onderzoeken heeft uitgevoerd (laten uitvoeren). U beschikt dan over alle informatie voor een in te dienen bouwaanvraag. Het is belangrijk dat de formele aanvraag volledig wordt ingediend. Alle tekeningen, onderzoeken, e.d. moeten zijn bijgevoegd. Onvolledigheid van de aanvraag kan leiden tot tijdverlies en verhoging van uw kosten.

Binnen dezelfde periode (vier weken na het Collegebesluit tot verkoop) moet ook de notariële akte worden ondertekend. Vóór die datum dient de koopsom te zijn betaald. Vanaf de datum van ondertekening is de onroerende zaak van u en eventuele risico's komen dan ook vanaf die datum voor uw rekening. Denk daarbij om tijdig een verzekering af te sluiten.

In bijzondere gevallen kan het College de termijnen verlengen. Dit gebeurt in bijzondere gevallen en uitsluitend op uw schriftelijk verzoek.

Art. 3.3 onder b en c Keuze notaris

U bent uiteraard volkomen vrij in de keuze van het notariskantoor dat de transactie gaat afwickelen. De voorkeur van de gemeente ten aanzien van afwikkeling gaat echter uit naar een notariskantoor, gevestigd binnen de gemeente Oosterhout. Deze notarissen beschikken reeds over de door de gemeente te leveren volmachten om de akte te kunnen afwickelen. Voor het afwickelen van transacties door andere, dan binnen de gemeente gevestigde notarissen, dient de gemeente extra administratieve werkzaamheden te verrichten en extra overleg te plegen. Hierdoor ontstaat niet alleen tijdverlies, maar worden ook de kosten voor de gemeente verhoogd. De gemeente vindt het redelijk om deze kosten bij u in rekening te brengen.

Art. 3.5 (Eerdere) ingebruikneming

Soms is het nodig dat een koper al over de grond kan beschikken voordat de notariële akte is gepasseerd. Er moet dan wel betaald zijn. Bovendien moet de koper het eens zijn met de bepalingen in het contract. Mogelijke risico's verbonden aan de eerdere ingebruikneming zijn geheel voor uw rekening. Indien de overeenkomst onverhoopt toch niet doorgaat, moet u de zaak in dezelfde staat teruggeven als u deze heeft gekregen. Eventuele schade dient u aan de gemeente te vergoeden.

Art. 3.8 Over – en ondermaat

Nadat de gemeente de onroerende zaak heeft ingemeten, neemt het kadaster, ten overstaan van partijen, de afgeleverde oppervlakte op. Dat gebeurt soms pas veel later dan de eigendomsoverdracht. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote afwijkingen voordoen vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen. Bij verkopen van bebouwde oppervlakten wordt de waarde van de bebouwing buiten beschouwing gelaten.

Art. 3.9 Milieukundig onderzoek

Bij grondtransacties heeft de gemeente een informatieplicht ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. U mag van de gemeente dan ook verwachten dat zij dit onderzoek op gedegen wijze uitvoert (laat uitvoeren) en de verkregen informatie, na een correcte beoordeling, aan u ter beschikking stelt.

Ten behoeve van grondtransacties dient te worden aangetoond of en in welke mate de bodem verontreinigd is. Soms kan zelfs sanering van de bodem, vooruitlopend op de transactie, worden afgesproken. Uitgangspunt is dat, indien grond wordt aan – of verkocht met een oppervlakte van 100 m² of meer, altijd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 wordt uitgevoerd.

Percelen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² worden onderzocht door raadpleging van (historisch) archiefmateriaal. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door medewerkers van het cluster ABV(bodem). Er bestaat echter altijd een kans dat op een onverdachte locatie, op een later moment, bodemverontreiniging wordt aangetroffen. In geval van ernstige bodemverontreiniging kan de gemeente besluiten om de onderhandelingen over de verkoop van de grond te staken. Zie ook verder in deze toelichting onder 'Bodem'.

Art. 3.14 Burenrechtelijke bepaling

Volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5) kunnen burenschadeverplichtingen worden opgelegd om afscheidingen tussen hun eigendommen gezamenlijk te betalen. In deze Algemene Voorwaarden wordt daarvan afgeweken. Dit betekent dat:

Indien u uw eigendom wilt afscheiden door middel van een hek, heg of anderszins, kunt u de gemeente niet verplichten om bij te dragen in de kosten daarvan.

Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen

Art. 4.2 Bouwplicht

Meestal verkoopt de gemeente de onroerende zaak (grond) met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval overeen dat de koper zal bouwen. U heeft dus een verplichting om hetgeen tussen u en de gemeente is afgesproken ook daadwerkelijk te bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente veilig dat er gebouwd wordt en dat daarmee volkshuisvestings- of ruimtelijk ordeningsplannen worden gerealiseerd. Dit artikel regelt de bebouwing van een perceel.

Het artikel bevat een aantal termijnen die u gedurende de procedure zult moeten aanhouden (zie ook de toelichting op artikel 2.4).

Art. 4.2, lid h Terugvordering door gemeente

Met name geldt dit in gevallen waarin bezwaar of beroep is aangetekend tegen uw bouwplannen (de verleende bouwvergunning). U heeft de grond gekocht, maar kan deze nog niet bebouwen. U kunt zich daardoor niet aan de gestelde termijnen houden, waardoor de gemeente de verkochte grond zou kunnen terugvorderen. In zo'n situatie wacht de gemeente eerst de uitspraak van de juridische procedure met betrekking tot uw bouwplannen af.

Voor u is het belangrijk te weten dat een eventueel bezwaar of beroep tegen uw bouwplan/bouwvergunning een aanzienlijke vertraging kan veroorzaken. De kans op eventuele bezwaren kunt u enigszins verminderen door goed overleg met de gemeente en met uw naaste omgeving. Leg uw plannen, in een vroeg stadium, ook voor aan uw burenschadeverplichtingen. U krijgt dan in ieder geval een indruk hoe er over uw plan wordt gedacht. Aan de hand daarvan kunt u wellicht de uiteindelijke

haalbaarheid van uw plan inschatten. Bovendien heeft u de mogelijkheid om uw plan tijdig te veranderen.

Art. 4.3 Aanleg parkeerplaatsen

De gemeente legt in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen aan. Dit is afgestemd op het aantal parkeergelegenheden op eigen erf. Om te voorkomen dat het openbaar gebied wordt overbelast met geparkeerde auto's, moeten de parkeerplaatsen op eigen erf worden gehandhaafd.

Geef, zo mogelijk, al bij de eerste schets aan welk aantal parkeerplaatsen u op uw eigen terrein wilt realiseren. Dit is belangrijk bij de toetsing van de inrichting van uw bouwkael. De gemeentelijke organisatie heeft dan in een vroeg stadium een indruk van de door u gewenste terreininrichting en kan u eventueel hierover nader adviseren.

Het aantal parkeerplaatsen dat in de voorbereidingsprocedure wordt afgesproken, zal in de koopovereenkomst worden genoemd. U mag daarvan in een later stadium (bijvoorbeeld bij de feitelijke inrichting van uw kavel) niet zonder toestemming van het College afwijken.

Art. 4.4 Bouwbepaling kavels

U mag niet meer bouwen dan is afgesproken in de verkoopprocedure, vastgelegd in overeenkomst en notariële akte. Uw aanvraag voor de bouwvergunning moet dus geheel in overeenstemming zijn met de gemaakte afspraken. In het geval u meer aanvraagt dan is afgesproken zou uw bouwvergunning afgewezen moeten worden.

Soms moet het College echter een bouwvergunning verlenen voor het meerdere dat u aanvraagt, omdat de aanvraag daarvoor geheel voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan en overige relevante eisen. Het moeten verlenen van de bouwvergunning zou dan in strijd zijn met de gemaakte overeenkomst. Indien u toch meer zou willen (be)bouwen dan afgesproken, heeft u de uitdrukkelijke toestemming van het College nodig.

Het College kan in dergelijke gevallen, onder voorwaarden, toestemming verlenen. In ieder geval zal de voorwaarde worden opgelegd dat u een vergoeding betaalt voor de oppervlakte of woningen die u meer (be)bouwt dan afgesproken. In voorkomende gevallen dient u schriftelijk om de toestemming van het College te vragen.

Voor u is verder van belang dat de toetsing van uw afwijkende bouwplan extra tijd vergt van de ambtelijke organisatie. U dient, naast de vergoeding voor de extra oppervlakte of woningen, rekening te houden met vertraging bij de vergunningverlening en mogelijke kosten voor extra onderzoeken e.d.

Art. 4.8 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

Met name op bedrijventerreinen is het nodig om een verbod tot verkoop aan de consument op te nemen. Dit gebeurt, omdat de gemeente er belang bij heeft, dat consumenten in de binnenstad hun inkopen doen, terwijl verkoop op bedrijventerreinen de koopkracht uit de stad wegtrekt. Indien het verbod niet of onvoldoende in het bestemmingsplan is geregeld, zal deze bepaling in uw overeenkomst worden opgenomen.

Art. 4.10 Eigen Gebruik

De onroerende zaak wordt aan u verkocht voor uw eigen gebruik. Indien het een woning in een woonwijk betreft is in artikel 4.5. geregeld dat u en uw gezin de woning gedurende een aantal jaren zelf moet bewonen, alvorens u deze weer kunt verkopen.

Voor bedrijven geldt bovendien dat de bebouwing voor het eigen bedrijf wordt opgericht en, gedurende tenminste drie jaar, door het eigen bedrijf wordt gebruikt. (Gedeeltelijke)verkoop of verhuur is niet toegestaan. Slechts in zeer bijzondere gevallen zal het College hiervoor vrijstelling verlenen.

De term 'bebouwing' houdt voor een bedrijfsperceel in: alles wat er op het perceel is gebouwd. Dus niet alleen de gebouwen waarin het feitelijke bedrijf wordt uitgeoefend, maar ook een eventuele bedrijfswoning, die op het perceel is gebouwd.

Art. 4.11 Recht van terugkoop

Voor de gemeente is het van essentieel belang dat de doelstellingen met betrekking tot de aan u verkochte gronden daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de gemeente, bij de inrichting van de gronden en het gebruik van opstallen, de regie moet behouden. In dat verband is het belangrijk dat de gemeente, indien de koper, onverhoopt, zijn plannen niet (meer) kan verwezenlijken, het recht van eerste (terug)koop van de gronden (en eventuele opstallen) heeft om de realisering van de uiteindelijke doelstellingen te kunnen waarborgen.

Indien het College niet binnen een bepaalde tijd een beslissing heeft genomen om met u te onderhandelen of als de onderhandelingen niet binnen een bepaalde tijd hebben geresulteerd in een ondertekende overeenkomst, bent u vrij om de onroerende zaak aan anderen te verkopen.

Belangrijk daarbij is dat de bepalingen in de Algemene voorwaarden en de bepalingen in de oorspronkelijk met u gesloten overeenkomst ook voor de nieuwe koper zullen gaan gelden (zie ook de toelichting op artikel 4.18).

Artt. 4.12 tot en met 4.17 Bijzondere bepalingen

Met u worden ten aanzien van de grondtransactie, naast de algemene bepalingen ook aparte afspraken gemaakt. Deze zijn vaak afhankelijk van de concrete situatie. In het hoofdstuk Bijzondere bepalingen is een aantal veel voorkomende bepalingen opgenomen. Deze en eventueel andere afspraken worden, indien van toepassing, specifiek in de overeenkomst met u benoemd.

Art. 4.18 Kettingbeding

Een kettingbeding zorgt ervoor dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de (nieuwe) koper. Deze moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dit niet doet, bent u een boete verschuldigd.

Art. 4.19 Kwalitatieve verplichting

Bepaalde verplichtingen om iets niet te doen of te dulden kunnen worden ingeschreven in de registers. Bij verkoop zijn de nieuwe eigenaren hieraan automatisch gebonden.

Bodem

In dit hoofdstuk wordt beschreven in welke fase en in welke mate het bepalen van de bodemkwaliteit een onderdeel gaat vormen bij aan- en verkoop van onroerende zaken door gemeente Oosterhout. Uitgangspunt is, is dat de gemeente als deskundige partij gezien moet worden en als zodanig moet handelen.

Art. 1.1 Informatie uitwisseling (precontractuele fase)

In deze periode wordt op hoofdlijnen bepaald of de bodemkwaliteit van het onroerend goed een belemmering kan vormen voor het beoogde (toekomstige) gebruik. Om dit te kunnen bepalen moet er een historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd worden. Hierbij wordt o.a. gekeken naar aanwezigheid van ondergrondse tanks, historische (bedrijfs-)activiteiten, ophogingen c.q. dempingen, aanwezige bodemverontreiniging, etc. Dit historisch onderzoek zal worden uitgevoerd door de ambtelijke medewerkers van de cluster 'bodem' of een volgens de Kwalibo-regeling erkend ingenieursbureau.

Art. 2.2 Informatie- en onderzoeksplicht

Zoals eerder gemeld is de gemeente een zogenaamde deskundige partij. Dit betekent dat, bij een transactie met een leek, de informatieplicht van de gemeente zwaarder weegt dan de onderzoeksplicht van de leek.

In principe is bij verkoop van gronden door de gemeente altijd een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wenselijk. Echter uit kostenoverweging is het niet altijd noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Bij kleinere oppervlakten van grond (<100 m²) wegen de kosten van het bodemonderzoek niet op tegen de feitelijke kans van aantreffen van bodemverontreiniging op die locatie. Hiervoor wordt dezelfde werkwijze gehanteerd als bij de precontractuele fase namelijk het uitvoeren van een historisch onderzoek.

Bij het historisch onderzoek wordt gebruikt gemaakt van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente is een digitale verzamelplaats waarbij historische gegevens van verdachte (bedrijfs-)locaties, ondergrondse tanks, ophogingen, dempingen, stortplaatsen, uitgevoerde bodemonderzoeken/saneringen, etc. zijn opgeslagen. Mocht er uit het historisch onderzoek verdenkingen zijn ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van asbest (in de bodem) op de locatie, dient er naast het verkennend bodemonderzoek, ook een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Art. 3.9 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bij de verkoop van grotere (>100 m²) onroerende zaken wordt onderzoek gedaan naar bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest in de bodem. Hiervoor wordt een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) en, indien noodzakelijk, een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Als uit de resultaten blijkt dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is zal een nader bodemonderzoek (of asbest) uitgevoerd worden. De koper dient op de hoogte gesteld te worden van de resultaten van het onderzoek.

Indien de resultaten het beoogde (toekomstige) gebruik in de weg staan, kunnen beide partijen met elkaar in overleg treden. Dit overleg kan leiden tot nadere afspraken en in het uiterste geval: stoppen van de lopende onderhandelingen of, in het geval al een overeenkomst is gesloten, het ontbinden van de koopovereenkomst.

Tot slot.

Het lezen van deze toelichting is belangrijk om sommige artikelen in de Algemene voorwaarden beter te kunnen begrijpen. Alleen het lezen van deze toelichting is niet voldoende om de Algemene voorwaarden te kennen. Geadviseerd wordt dan ook nadrukkelijk om deze zorgvuldig door te lezen.