

Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen van de gemeente Súdwest Fryslân

vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2011

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.1 - Geldigheid.

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst tussen de gemeente Súdwest Fryslân en haar wederpartij(en) waarin die uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel voor zover zij niet strijdig zijn met de landelijke regelgeving.

Artikel 1.2 - Definities.

- In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:
- **Aflevering:** het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.
- **Algemene verkoopvoorwaarden:** deze voorwaarden van de gemeente Súdwest-Fryslân die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijk verkoopovereenkomsten.
- **Beeldkwaliteitplan:** gemeentelijk beleidsdocument dat dient om nieuwe gebouwen in te passen in de natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied.
- **Beperkte rechten:** de rechten van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erfdiensbaarheid, pand en hypotheek.
- **Bouwrijp maken:** het voor bebouwing geschikt maken van het terrein waarvan het te verkopen perceel deel uitmaakt.
- **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân.
- **Bijzondere titel (verkrijging onder):** elke verkrijging behalve via erfopvolging, boedelmenging of opvolging in het vermogen van een ontbonden rechtspersoon.
- **Eigendomsoverdracht:** juridische overgang van de eigendom van het gekochte door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.
- **Gekochte/onroerende zaak/perceel:** het perceel grond en/of de opstallen die onderwerp is/zijn van de verkoopovereenkomst die tussen de gemeente en de wederpartij(en) is overeengekomen.
- **Gemeente:** de gemeente Súdwest Fryslân.
- **In gebruikneming:** het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over het gekochte/onroerende zaak/perceel 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 sonderingonderzoek of een milieukundig onderzoek valt hier niet onder.
- **Kadastrale uitmeting:** de aanwijs van het perceel als deel van een groter perceel door het Kadaster in aanwezigheid van de gemeente en de wederpartij(en) na de eigendomsoverdracht.
- **Koper/wederpartij:** de natuurlijke- of rechtspersoon die als wederpartij van de gemeente met deze gemeente een verkoopovereenkomst heeft gesloten.
- **Koopsom:** de prijs in geld waartoe de koper zich verbindt om deze aan de gemeente te betalen als tegenprestatie voor de eigendomsoverdracht.
- **Notariële akte:** de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering.
- **Verkoopovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop waarbij de gemeente zich verbindt het gekochte te leveren aan de koper en de koper zich verbindt om daarvoor een koopsom te betalen.
- **Woonrijp maken:** het afwerken en inrichten van de wijk of het terrein waarvan het gekochte deel uitmaakt. Woonrijp maken gebeurt na de bouwrijpfase.

Artikel 1.3 - Tekening.

Van elke verkoopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak (schetsmatig) staat aangegeven. In de verkoopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangegeven.

HOOFDSTUK 2 - AANVAARDING, LEVERING EN BETALING.

Artikel 2.1 - Staat van overdracht.

1. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
2. De onroerende zaak wordt aan koper in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op de datum waarop de notariële akte wordt gepasseerd dan wel in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van eerdere ingebruikname door de koper. De eerdere ingebruikname kan slechts geschieden met toestemming van de gemeente en is geheel op risico van de koper.
3. Koper heeft voor de overdracht het recht de staat van de onroerende zaak te inspecteren en te controleren.
4. De onroerende zaak wordt aan koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, beperkte rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster of die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 2.2 - Aanvaarding en levering.

1. De notariële akte van levering van het gekochte moet worden gepasseerd binnen drie maanden na de datum waarop de verkoopovereenkomst tot stand gekomen is. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek daartoe van de koper kan de gemeente deze termijn verlengen.
2. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
3. Tenzij in de verkoopovereenkomst een andere datum is overeengekomen vindt de feitelijke aflevering van het gekochte aan de koper en aanvaarding door de koper plaats direct na ondertekening van de akte van levering en volledige betaling van de koopsom met eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, rente en andere kosten.
4. De koper kan uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders het gekochte eerder (voor het passeren van de akte van levering) in gebruik aanvaarden. Burgemeester en wethouders kunnen aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. Het gekochte zal niet eerder in gebruik worden gegeven dan na totstandkoming van het verkoopbesluit.

Artikel 2.3 - Betaling koopsom.

1. Uiterlijk op de dag van het passeren van de akte van levering moet de koopsom met eventuele omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, rente en andere kosten zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte van levering passeert.
2. Indien de koper de koopsom met eventuele omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, rente en andere kosten niet tijdig, dat wil zeggen: binnen de in lid 1 gestelde termijn, heeft voldaan dan is de koper in verzuim. De koper is dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van daadwerkelijke betaling van de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd. Bij de renteberekening wordt een maand gesteld op het werkelijk aantal dagen en een jaar op driehonderdvijfenzestig (365) dagen.

Artikel 2.4 - Kosten, lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en juridische levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, het kadastrale recht, de kosten van kadastrale inmeting en de notariskosten komen voor rekening van de koper tenzij in de verkoopovereenkomst anders is overeengekomen.
2. Alle lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 2.5 - Risico.

Het gekochte komt voor risico van koper zodra de akte van levering is gepasseerd. Vindt de aanvaarding (feitelijke levering) eerder plaats met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.2 lid 4 dan gaat het risico met ingang van dat moment over op de koper.

Artikel 2.6 - Perceelsomschrijving, inmeting, lastgeving kadastrale aanwijzing.

1. Voor de datum van aflevering van het gekochte zullen de (nieuwe) (buiten)grenzen door de gemeente met piketten of de daarvoor door de gemeente in de plaats te stellen kentekens in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek eenmalig worden aangewezen. De officiële aanwijs vindt plaats bij de definitieve inmeting door het kadaster. De koper machtigt de gemeente om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
2. De koper verbindt zich om na aflevering van het gekochte zorg te dragen voor het handhaven van de piketten/kentekens. Het eventueel opnieuw uitzetten van het gekochte als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke piketten/kentekens komt voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen c.q. opstallen overleg te plegen met de gemeenteambtenaar bouwtoezicht over de juiste plaatsing van gebouwen c.q. opstallen binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.7 - Over- en ondermaat.

1. Indien bij de opmeting door of vanwege het kadaster blijkt dat de overgedragen grond, verkocht tegen een prijs per m², een andere oppervlakte heeft dan in de akte van levering is vermeld, welke oppervlakte meer dan 5% afwijkt van de in de akte van levering genoemde oppervlakte, wordt de koopsom herberekend naar de werkelijke grootte, waarna het meerdere of mindere wordt verrekend, zulks op aanzegging van de meest gerede partij. Over het te verrekenen bedrag wordt geen renteberekening toegepast.
2. Indien verkoop plaats heeft gehad tegen een kavelprijs vindt geen verrekening van onder- of overmaat plaats.
3. Over- of ondermaat kan geen aanleiding geven tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 2.8 - Milieukundig bodemonderzoek.

Betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in het te verkopen perceel grond wordt een in de verkoopovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. 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 en de volksgezondheid. De wederpartij heeft recht op inzage van het rapport. De gemeente verklaart dat er, gelet op de inhoud van het rapport, geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in onaanvaardbare mate in het perceel grond zouden bevinden, gezien het voorgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij overleg gevoerd worden en zijn partijen niet verplicht de verkoopovereenkomst na te komen.

Artikel 2.9 - Ontbinding ingeval van verontreiniging.

1. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het gekochte het recht de koop eenzijdig te ontbinden wanneer hij, ondanks het uitgevoerde bodemonderzoek als bedoeld in artikel 2.8, in het gekochte alsnog voor het milieu of de volksgezond gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het moment dat het gekochte aan hem geleverd werd, en dat deze stoffen van zodanige aard zijn dat niet van hem kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (vooral ook als door deze verontreiniging de realisering van de door de partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te treffen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden aanwezig zijn.
4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het moment van overdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten en/of heersende regels.

5. Onder voor het milieu of de volksgezond 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 geen betrekking.
6. Van dit artikel kan in de verkoopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 2.10 - Archeologisch onderzoek.

Wanneer de archeologische kaart daartoe aanleiding geeft zal de gemeente voor ondertekening van de verkoopovereenkomst een archeologisch onderzoek (laten) uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In de tussen koper en de gemeente gesloten verkoopovereenkomst worden de kenmerken en de resultaten van dit archeologische onderzoek nader beschreven. De gemeente kan in de verkoopovereenkomst aanvullende voorwaarden c.q. beperkingen opnemen ten aanzien van het gebruik van het gekochte als gevolg van de uitkomsten van het archeologische onderzoek.

Artikel 2.11 - Archeologische vondsten.

1. Ongeacht of er al dan niet een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 2.10 heeft plaatsgevonden kan het voorkomen dat in de bodem van het gekochte zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Koper verplicht zich om bij het aantreffen van dergelijke zaken of omstandigheden direct hiervan melding te doen bij de provinciale archeoloog.
2. De koper verplicht zich om alle door deze archeoloog gegeven aanwijzingen en voorschriften strikt op te volgen.
3. De eigendom van de aldus aangetroffen zaken of omstandigheden berusten als gevolg van artikel 43 van de Monumentenwet bij de Staat tenzij de koper overeenkomstig genoemd artikel van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn.
4. De eventuele kosten en schade voor de koper die direct verband houden met het aantreffen van zaken of omstandigheden van monumentale of archeologische waarde komen voor rekening van de koper.

Artikel 2.12 - Tussentijdse beëindiging.

1. Wanneer één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 dagen:
 - geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de betaling van de koopsom en/of al het verdere op dat moment door hem aan de wederpartij verschuldigde; of
 - weigert het gekochte in eigendom te aanvaarden c.q. over te dragen, waaronder begrepen het weigeren mee te werken aan het passeren van de akte van levering van het gekochte; of
 - voor het passeren van de akte van levering tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn overige verplichtingen;

dan heeft de wederpartij het recht de verkoopovereenkomst door een enkele aanzegging bij deurwaardersexploot of aangetekende brief voor ontbonden te verklaren en onmiddellijke vergoeding van kosten, schaden, renten en boeten te vorderen.

2. Wanneer de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of wanneer er voor deze datum van ondertekening executoriaal beslag op zijn onroerende en roerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de verkoopovereenkomst door een enkele aanzegging bij deurwaardersexploot of aangetekende brief voor ontbonden te verklaren en onmiddellijke vergoeding van kosten, schaden, renten en boeten te vorderen.
3. Al betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover zij het bedrag van de kosten en boeten als gevolg van de verkoopovereenkomst te boven gaan.
4. Indien het gekochte ten tijde van voormelde ontbinding als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel al feitelijk is afgeleverd aan de koper, is de koper verplicht het gekochte onmiddellijk feitelijk terug te leveren aan de gemeente, in de staat waarin het zich bevond bij de levering door de gemeente aan de koper.

Artikel 2.13 - Hoofdelijkheid.

1. Indien in de verkoopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.
2. Indien de eigendom van het gekochte direct of indirect op naam zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de koper behorende c.q. feitelijk of juridisch aan de koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat koper er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtsverkrijgende(n) zullen worden nagekomen.
3. De koper verplicht zich om de onder 2. bedoelde rechtsverkrijgende(n) de verkoopovereenkomst mede te doen ondertekenen tenzij de gemeente daarvan ontheffing verleent.

HOOFDSTUK 3 - GEBRUIK, BEBOUWING.

Artikel 3.1 - Beoogd gebruik.

De koper is gehouden de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ten tijde van de aflevering van het gekochte.

Artikel 3.2 - Bouwplicht.

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in het bestemmingsplan voorgeschreven bebouwing die (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of anders omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Deze bebouwing moet naast de bepalingen van het bestemmingsplan eveneens voldoen aan de bepalingen van het bouwbesluit, de bouwverordening, de bouwvergunning, het beeldkwaliteitplan, nader gestelde welstandseisen of nader te stellen eisen op het gebied van duurzaam bouwen.
3. Koper dient binnen één jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte van levering met de daadwerkelijk bouwactiviteiten te zijn begonnen om te komen tot vorenbedoelde bebouwing. Binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de vorenbedoelde bebouwing zijn voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Wanneer de bebouwing als bedoeld in de leden 1 en 2 bestaat uit een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw is de koper verplicht eerst het bedrijfsgebouw te voltooiën voordat met de bouwactiviteiten van de bedrijfswoning mag worden begonnen. Beide bebouwingen dienen voltooid en gebruiksklaar te zijn in de totale bebouwingstermijn van twee jaren als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
5. Zolang niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde bouwverplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of juridische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, verpachten of aan derden in gebruik geven. Aan de toestemming door burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
6. Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW of verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
7. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstal(len) dient de koper deze het herstellen dan wel door nieuwbouw te vervangen binnen een door de gemeente nader te bepalen termijn, van welke verplichting de gemeente de koper vrijstelling kan verlenen.
8. In de tussen partijen te sluiten verkoopovereenkomst kan van het bepaalde in dit artikel worden afgeweken.

Artikel 3.3 - Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht.

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om het gekochte op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal, in plaats van vergoeding van kosten, rente en schade - behoudens vrijstelling - door de gemeente een gedeelte, groot 10 % (tien procent) van de koopsom worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. De waarde van eventuele al in aanbouw zijnde opstal(len) op het gekochte wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie deskundigen; één te benoemen door de gemeente, één door de koper en één door de beide aldus benoemde deskundigen.
2. De kosten in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de onroerende zaak - - in de meest ruime zin waaronder ook begrepen de kosten van de deskundigen als bedoeld in lid 1 - komen geheel voor rekening van de wederverkoper.
3. De wederverkoper is verplicht om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Wanneer de wederverkoper in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de wederverkoper geschieden.

Artikel 3.4 - Gebruik openbare grond.

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het koper niet toegestaan om buiten de gekochte onroerende zaak bouwmaterialen op te slaan c.q. te plaatsen. Bij overtreding van dit verbod is de koper, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan dat de koper in gebreke is.
2. De koper is gehouden om alle schade aan gemeentelijke eigendommen zoals trottoirs, bermen, rijwegen en/of riolering enz. welke is ontstaan door en/of ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de bouwactiviteiten door of in opdracht van koper aan woning(en), bedrijfsgebouw(en) en/of kanto(o)r(en) op het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid en billijkheid door beide partijen in nader overleg vastgesteld.

Artikel 3.5 - Verwijderen bouwmaterialen.

Direct na gereedmelding van de woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) dienen alle bouwmaterialen, bouwrestanten, puin, keten en andere voorwerpen die verband houden met de bouwactiviteiten volledig door de koper van het gekochte te worden verwijderd. Bij niet- of niet stipte nakoming van deze verplichting is de koper, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan voor zolang het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

HOOFDSTUK 4 - BEWONING.

Artikel 4.1 - Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

1. De wederpartij is verplicht de op de gekochte onroerende zaak te bouwen (bedrijfs)woning binnen drie maanden na eerste oplevering van deze woning zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk te gaan bewonen voor een periode van tenminste drie jaren.
2. De hiervoor bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen dan de datum waarop de koper met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt ingeschreven.
3. Zolang het gekochte met de daarop gestichte (bedrijfs)woning niet tenminste drie jaren daadwerkelijk bij de koper in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in het voorgaande lid, is het de koper niet toegestaan de onroerende zaak te verkopen of op welke andere wijze dan ook te vervreemden, te verhuren of aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het gekochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
4. Wanneer de bebouwing als bedoeld in artikel 3.2 bestaat uit een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw worden beide panden als economische eenheid aangemerkt. Het is koper

niet toegestaan om de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw afzonderlijk van elkaar aan één of meerdere derden te verkopen binnen de in lid 1 gestelde termijn.

5. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in het volgende lid.
6. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel. De ontheffing tot verkoop wordt steeds verleend in geval van:
 - a. Verandering van werkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - b. Overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner.
 - c. Ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband.
 - d. Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de wederpartij of één van zijn gezinsleden/huisgenoten.

Artikel 4.2 - Afscheidingen.

1. De koper is verplicht de onroerende zaak voor eigen rekening behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte. Wordt de gekochte onroerende zaak verkocht als bedrijfsterrein dan dient de koper het terrein met een deugdelijk, niet ontsierende afrastering af te scheiden zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.
2. De afscheiding mag nooit de eigendomsgrens overschrijden.
3. De onroerende zaak met daarop een woning dient, voor zover gelegen voor of naast de voorgevelrooilijn en zijgevelrooilijn, door koper te worden ingericht als siertuin.
4. De onroerende zaak, voor zover gelegen tussen de/het bedrijfsgebouw(en) en de eventuele bedrijfswoning/of kanto(o)r(en) en de openbare weg dient door koper te worden ingericht ten behoeve van siertuin en/of parkeren.
5. Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in de leden 1, 2, 3 en 4, is de koper met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.15 een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.
6. De gemeente behoudt zich het recht voor om, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan 2 meter uit de eigendomsgrens. Het bepaalde in dit lid geldt alleen voor zover de eigendomsgrens de scheiding vormt tussen het gekochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.

Artikel 4.3 - Waterpartij.

1. Wanneer tot het gekochte een gedeelte waterpartij (bijvoorbeeld gedeelte sloot of vijver) behoort en een walbeschoeiing op het gekochte aanwezig is, dient de walbeschoeiing door en voor rekening van de koper in goede staat van onderhoud te worden gehouden en zo nodig te worden vervangen en vernieuwd.
2. In de tussen de gemeente en de koper gesloten verkoopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit, materiaal, kleurstelling en hoogte van de walbeschoeiing. Bovengenoemde bevoegdheid van de gemeente laat de eventuele bevoegdheid van Wetterskip Fryslân om eveneens aanvullende voorwaarden te stellen onverlet.

Artikel 4.4 - Nutsvoorzieningen.

1. De gemeente verplicht zich om de voor de bestemming en het beoogde gebruik van het gekochte gebruikelijke nutsvoorzieningen aan te leggen in het openbare gebied tot aan de grens van het gekochte.
2. In de tussen de gemeente en de koper gesloten verkoopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit, het materiaal en de wijze van aanleggen en aansluiten van de gebruikelijke nutsvoorzieningen in het gekochte.

Artikel 4.5 - Kabels en leidingen.

1. De koper moet zonder enig recht op vergoeding gedogen dat op, in, aan en/of boven het gekochte en zich daarop bevindende of nog te realiseren opstallen door de overheid, nutsbedrijven en/of andere vergelijkbare rechtspersonen palen, kabels, leidingen,

- lichtmasten, brandkranen, transformatorkasten, aanduidingborden en dergelijke worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en/of verwijderd.
2. Het is de koper verboden om binnen een door de nutsbedrijven aan te geven afstand aan weerszijden van- of boven het gedeelte van het gekochte waar kabels en leidingen als bedoeld in lid 1 zijn aangebracht, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten of bomen en/of diepwortelende struiken te planten.
 3. De koper is verplicht al wat als gevolg van lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. Op het gekochte wordt gevestigd een recht van opstal ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aan te geven begunstigde, inhoudende het recht om de nutsvoorzieningen als genoemd in lid 1 te hebben, aan te brengen, te onderhouden, te vernieuwen en te verwijderen.
 4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1.
 5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt aan de in lid 1 genoemde zaken.
 6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1, 2 en 3 als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Hierbij wordt tevens bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
 7. Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in de leden 1, 2, 3 en 4, is de koper met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.15 een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Artikel 4.6 - Parkeerplaats(en), uitrit, laad- en losmogelijkheden.

1. Koper of diens rechtsopvolger verplicht zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) voor zijn rekening op het gekochte voldoende, vanaf de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeergelegenheid aan te leggen en in stand te houden.
2. Tot het gekochte behoort één uitrit op de openbare weg. De breedte van deze uitrit mag niet meer bedragen dan maximaal 3,5 meter voor een perceel, behorend bij een woning en maximaal 7 meter voor een perceel, behorend bij bedrijfsgebouw(en) en/of kanto(o)r(en). Wanneer koper meerdere uitritten wil realiseren of een uitrit met afwijkende breedte dient hij daartoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders.
3. De verplichting voor koper als bedoeld in het eerste lid houdt in dat bij iedere woning tenminste één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. De parkeergelegenheid bij bedrijfsgebouw(en) en/of kanto(o)r(en) dient, met inachtneming van de bepalingen in de bouwverordening, zodanig ruim te zijn dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn voor zowel de eigen personeelsleden als de bezoekers van het daar gevestigde bedrijf. Indien de bestemming en/of het beoogde gebruik van de opstal aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet in deze ruimtebehoefte op eigen terrein worden voorzien.
4. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losmogelijkheden of bij overschrijding van het maximale aantal of de maximale breedte van een uitrit als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de koper, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan dat de koper in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

HOOFDSTUK 5 - SLOTBEPALINGEN.

Artikel 5.1 - Boetebepaling.

1. Tenzij in deze algemene voorwaarden anders is bepaald, verbeurt de wederpartij bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boeten van 10% (tien procent) van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden gemeente en wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 5.2 - Verzuim.

De koper en iedere opvolgende verkrijger van het gekochte zal bij niet- of niet stipte nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de gesloten verkoopovereenkomst en de daarbij behorende algemene en bijzondere voorwaarden in verzuim zijn door het enkele feit van niet- of niet stipte nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist.

Artikel 5.3 - Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 5.4 - Kettingbeding.

1. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in artikel 2.6 lid 2, artikel 2.11 leden 1 en 2, artikel 2.13, artikel 3.1, artikel 3.2 leden 1, 3, 4 en 7, artikel 3.3, artikel 4.2 leden 1, 3 en 4, artikel 4.3 lid 1, artikel 4.4 lid 1, artikel 4.5 lid 4 en artikel 4.6 leden 1 en 2 bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte 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 € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze partij om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in lid 1 genoemde artikelen als de in dit lid opgenomen verplichting op dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
3. Nadat aan de in artikel 3.2 bedoelde bouwplicht is voldaan, vervalt de in lid 1 genoemde verplichting ten aanzien van het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.3.
4. Nadat het gekochte met de zich daarop bevindende woning meer dan drie jaar daadwerkelijk en voortdurend is eigen gebruik is geweest bij de koper als bedoeld in artikel 4.1 lid 1 vervalt de in lid 1 genoemde verplichting eveneens ten aanzien van het bepaalde in artikel 4.1 leden 1, 2 en 3.

Artikel 5.5 - Nadere voorwaarden of ontheffing voorwaarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere en/of andere voorwaarden en bedingen vast te stellen-, ontheffing te verlenen van deze algemene verkoopvoorwaarden- of één of meerdere bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing te verklaren in de verkoopovereenkomst.

Artikel 5.6 - Citeertitel.

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen van de gemeente Súdwest Fryslân - 2011/1”.