

Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland.

(vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 juni 2010)

1. Alle kosten verbonden aan de notariële leveringsakte en van de juridische levering, de belasting inbegrepen, zijn voor rekening van de koper.
2. De grond wordt geleverd:
 - a. bouwrijp, d.w.z. ontsloten en aangelegd op een hoogte die ten minste gelijk ligt aan de bovenkant van de trottoirband en, in het geval deze niet aanwezig is, het hart van de weg waaraan het terrein grenst; geringe nazakking (tot maximaal 5 cm) van het terrein geeft geen recht op aanvulling; eventuele door koper noodzakelijk geachte verdere verhoging van het terrein, het stukmaken van de al dan niet onder de verhoging liggende grasmat of het vervangen van opgebrachte grond is voor de koper. Genoemde door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen mogen niet leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen, dan wel in strijd zijn met artikel 5 : 39 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming belemmeren op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen; als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering, op grond van de stand van de techniek, kon worden nagegaan en waarvan kon worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard (als zodanig worden niet beschouwd de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden);
 - c. vrij van huur/pacht of andere gebruiksrechten; en voorts:
 - d. onvoorwaardelijk
 - e. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan;
 - f. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen;
 - g. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden zijnde aan de verkoper geen erfdienstbaarheden bekend;
 - h. niet belast met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
3. De gemeente Smallingerland heeft een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld, hierin staat de kwaliteit vermeld van de bodem in de gemeente. Deze kaart kan ingezien worden op de site van de gemeente via ondernemen > bodembeheer". Hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, in concentraties die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen in die concentraties zich in de bodem zouden kunnen bevinden. Door ondertekening van de akte van levering verklaart koper, dat hij hiervan genoegzaam heeft kennis genomen, dat hij bij het sluiten van de koopovereenkomst akkoord is gegaan met de omvang van het verkennend onderzoek en de wijze waarop het heeft plaatsgevonden en is gerapporteerd en dat hij geen nader onderzoek heeft verlangd.

4. a. Koper is gehouden bij de aanvaarding van het aan hem verkochte perceel zich te vergewissen van de van gemeentewege aan te duiden grenzen. De grenzen van het bouwterrein zullen door de gemeente met ijzeren of kunststof buisjes op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en aan de kopers op dien verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de buisjes wordt met piketten gemarkeerd. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van eventueel noodzakelijk herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van het bouwterrein te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar welke is belast met het uitzetten van het bouwwerk.
 - b. Indien de in de akte vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten, met dien verstande dat indien de over- of ondermaat meer dan vijf procent bedraagt verrekening van dat meerdere plaats zal vinden.
5. Alle zakelijke lasten en beperkingen die van het registergoed worden geheven zijn voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari na de levering.
6. a. De grond en de daarop gestichte of te stichten bouwwerken moeten worden gebruikt om daarop een bouwwerk, overeenkomstig de bestemming, te stichten, waarvan de bouw binnen twee jaar na de levering voltooid moet zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door B en W onder voorwaarden worden verlengd. Indien niet binnen de, eventueel verlengde, termijn de woning niet gereed is, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 5% van de koopsom te vermeerderen met de omzetbelasting, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
- b. Zolang er door koper niet is voldaan aan de in artikel 6 lid a genoemde verplichtingen, mag koper niet zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak vervreemden, verpachten en verhuren. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij niet naleving van dit verbod verbeurt koper 10% van de koopprijs en is de gemeente tevens bevoegd om in rechte nakoming van het verbod te vorderen.
- c. Indien koper niet of niet tijdig voldoet aan het bepaalde in artikel 6 lid a, is koper indien de gemeente dit wenst, verplicht de grond op eerste vordering van de gemeente aan haar terug te leveren tegen een geldsom gelijk aan de koopsom als vermeld in de koopovereenkomst inclusief omzetbelasting, verminderd met een boete van 5%, waarbij de op teruglevering vallende kosten voor rekening zijn van de verkoper. De terug geleverde grond dient in de staat te zijn waarin de grond destijds is geleverd door de gemeente aan de koper. Dus vrij van objecten en bebouwing.
7. a. Tot vijf jaar na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister, zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Smallingerland niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek.
- b. Overtreding van het sub a. beschreven verbod leidt tot het verschuldigd worden van een boete door koper jegens de gemeente welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is ter hoogte van:
 1. 100% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 12 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 2. 80% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 24 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;

3. 60% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 36 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 4. 40% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 48 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 5. 20% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 60 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 - c. De sub a. en b. beschreven regeling is niet van toepassing indien de koper de grond en de daarop gebouwde woning wenst te verkopen om de volgende reden:
 1. de verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. het overlijden van de koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner;
 3. de ontbinding van het huwelijk of geregistreerde partnerschap van de koper door echtscheiding of het doorhalen van de registratie;
 4. een verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of een van diens gezinsleden;Koper dient terzake van deze omstandigheden een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders en is pas ontslagen van de sub a. en b. beschreven verplichtingen indien het college van burgemeester en wethouders dat schriftelijk aan de koper heeft bevestigd.
 - d. In bijzondere gevallen nader door het college van burgemeester en wethouders te bepalen kan het college van burgemeester en wethouders eveneens besluiten af te zien van de toepassing van de leden a. en b. van dit artikel
8. De grond en de daarop gestichte of te stichten bouwwerken moeten worden gebruikt overeenkomstig de daaraan in het van toepassing zijnde bestemmingsplan gegeven bestemming.
Wanneer het verkochte zonder verkregen vrijstelling of ontheffing van de verkoper mocht worden gebruikt in strijd met haar bestemming van woonhuis, dan verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de verkoper ten bedrage van de koopsom inclusief omzetbelasting.
9. De koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering (verstopping daaronder begrepen), alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van het verkochte bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met bouw op of gebruik van het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt door burgemeester en wethouders van Smallingerland vastgesteld op de gemaakte kosten.
10. Indien de koper een erfscheiding wenst tussen het door hem gekochte en (eventueel) daaraan grenzend gemeentelijk eigendom, dient de koper deze op zijn eigendom en geheel op eigen kosten aan te brengen en te onderhouden.
11. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, zover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een fiets- of voetpad dan wel rabatbestrating nodig is en het dan geldende bestemmingsplan zulks aangeeft, tegen de prijs exclusief omzetbelasting die de gemeente gemiddeld per vierkante meter berekent voor verkoop van soortgelijke bouwterreinen in het dan laatstelijk in exploitatie zijnde bestemmingsplan ter plaatse. Indien en zolang de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen zal hij een boete verbeuren van €250,- (zegge: tweehonderd vijftig euro) per

vierkante meter af te staande grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

12. Boomwallen, welke onmiddellijk aan het gekochte grenzen maar zijn verwijderd ten gevolge van straataanleg en dergelijke mogen door de gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel verdicht met heesterbeplanting. De gemeente mag met overschrijding van de in de wet gestelde afstand nabij de perceelsgrens van het verkochte bomen en/of andere beplanting planten, hebben en onderhouden.
13. De koper is verplicht de zich op het gekochte bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven, voor zover dit in verband met de bouw van het (de) op het gekochte te stichten gebouw(en) mogelijk is.
Het verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting mag alleen geschieden na verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
14. De koper moet, indien na te noemen bedrijven of lichamen zulks in het algemeen belang wenselijk achten, dulden dat ten behoeve van: de gemeente Smallingerland en/of nutsbedrijven als: Vitens, gevestigd en kantoorhoudende te 8912 AA Leeuwarden, Snkertrekweg 61, NUON Friesland, gevestigd en kantoorhoudende te 8925 AP Leeuwarden, Melkemastate 2, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN, gevestigd en kantoorhoudende te 2516 CK 's-Gravenhage, Telecomplex 55, en andere instellingen of bedrijven van openbaar nut en hun rechtsopvolgers -hierna ieder afzonderlijk genoemd: bedrijf- een recht van opstal wordt gevestigd op een strook ter breedte van drie meter en vijftig centimeter uit de kant van de aan het perceel grenzende weg/pad, tot het aanbrengen, hebben en gebruiken van leidingen, kabels, buizen, putten, brandkranen, lichtmasten, borden en soortgelijke werken in of op het verkochte, medebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, één en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van dit recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Bedoeld beperkt recht zal voor onbepaalde tijd worden gevestigd, doch kan slechts door het bedrijf worden opgezegd. De koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het transport waarvoor de gemaakte werken bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat het bedrijf geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting in genoemde strook is niet toegestaan; het bedrijf is gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan werken van een bedrijf, ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van bouwwerken of beplantingen, komt geheel voor rekening van de koper. Het bedrijf zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden of vernieuwing, in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt het bedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
15. Voor zover zij voldoen aan de vereisten van de artikelen 6 : 251 en 252 van het Burgerlijk Wetboek worden de artikelen 13 en 14 van deze voorwaarden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, die overgaan op degenen die de grond onder bijzondere titel verkrijgen en als zodanig in de registers ingeschreven.
De artikelen 8 tot en met 14 van deze voorwaarden (en wanneer het verkochte nog onbebouwd is tevens de voorwaarden 6 en 7), alsmede dit artikel 15, dienen te worden opgelegd aan de verkrijger van de grond bij iedere latere levering en dienen als zodanig in de transportakte te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro, door diegene die dit opleggen nalaat aan de gemeente te voldoen. Eén en ander is van overeenkomstige toepassing op iedere latere levering van het registergoed of

een gedeelte daarvan.

16. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de koper (op een derde) heeft danwel uit een tentijde van beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
17. De bijzondere lasten en beperkingen die door de gemeente in de aanbiedingsbrief of in daarmee verband houdende correspondentie zijn aangegeven, worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.