

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

voor de (her)ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties
commerciële partijen/ woningbouwcorporaties

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Algemene Bepalingen

- Artikel 1 : Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden
- Artikel 2 : Definities

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering

- Artikel 3 : Ondertekening en totstandkoming Koopovereenkomst
- Artikel 4 : De Koopsom
- Artikel 5 : Overdracht en aanvaarding van het Verkochte

Hoofdstuk 3. Staat en gebruik van het Verkochte

- Artikel 6 : Staat van het Verkochte
- Artikel 7 : Inmeting van het Verkochte / kadastrale aanwijzing
- Artikel 8 : Over- en ondermaat.
- Artikel 9 : Archeologisch onderzoek
- Artikel 10 : Archeologische vondsten
- Artikel 11 : Beoogd gebruik
- Artikel 12 : Bodemverontreiniging
- Artikel 13 : Omgevingsvergunning
- Artikel 14 : Recht op teruglevering van het Verkochte
- Artikel 15 : Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop Eindgebruiker
- Artikel 16 : Bouwplaatsinrichting / Gebruik openbare grond
- Artikel 17 : Afscheiding Verkochte tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer
- Artikel 18 : Verwijderen bouwmaterialen
- Artikel 19 : Walbeschoeiing / oeverbescherming en waterpartij

Hoofdstuk 4. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen

- Artikel 20 : Uitvoeren werkzaamheden door Koper
- Artikel 21 : Riolering en drainage
- Artikel 22 : Aanleg parkeerplaatsen / parkeergelegenheid
- Artikel 23 : Kabels en Leidingen / Gedoogplicht

Hoofdstuk 5. Zakelijke rechten / kettingbedingen

- Artikel 24 : Kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen

Hoofdstuk 6. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

- Artikel 25 : Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

- Artikel 26 : Hoofdelijkheid
- Artikel 27 : Overdracht contractpositie
- Artikel 28 : Geschillenregeling / Nederlands recht van toepassing
- Artikel 29 : Nadere voorwaarden of ontheffing voorwaarden
- Artikel 30 : Citeertitel

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

- 1.1 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke door de Gemeente met commerciële marktpartijen en/of woningcorporaties af te sluiten Koopovereenkomst voor de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie en/of de (her)ontwikkeling van een inbreidingslocatie dan wel uitbreidingslocatie.
- 1.2 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen voor of bij de totstandkoming van de Koopovereenkomst door de Gemeente aan de Koper ter hand worden gesteld. De Algemene Verkoopvoorwaarden behoeven niet woordelijk in de Koopovereenkomst te worden opgenomen om van toepassing te zijn.
- 1.3 In de Koopovereenkomst kunnen naast deze Algemene Verkoopvoorwaarden, tevens nog Bijzondere voorwaarden worden overeengekomen.
- 1.4 Indien woorden in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst beginnen met een hoofdletter, niet zijnde het begin van een zin, komen deze woorden overeen met de desbetreffende definitie in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Akte van Levering	de notariële akte waarin de Overdracht van het Verkochte wordt geregeld. Deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend.
Aflevering	het stellen van het Verkochte in het bezit van de Koper als bedoeld in artikel 7:9 BW.
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze voorwaarden van de Gemeente Súdwest-Fryslân die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke Koopovereenkomsten als omschreven in artikel 1.
Beeldkwaliteitplan	een gemeentelijk beleidsdocument dat dient ter vormgeving van bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.
Beperkte rechten	de rechten van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erfdienstbaarheid, pand en hypotheek.
Bestemmingsplan	een plan, vastgesteld door de Gemeenteraad, waarin de bestemming van gronden is aangegeven en waarin voorschriften zijn opgenomen over de bouwmogelijkheden en het gebruik van gronden, die de bevolking van de gemeente Súdwest-Fryslân binden.
Bouwkavel	de onbebouwde over te dragen kavel bestemd voor woningbouw, al dan niet in combinatie met eventuele bijzonder of anders omschreven bebouwing, voor zover laatst genoemde bebouwing ondergeschikt is aan de woonfunctie, die het object van de Koopovereenkomst vormt en zoals kadastraal omschreven in diezelfde overeenkomst.

Bouwrijp	toestand waarbij de het Verkochte geschikt is om bebouwd te worden, eventueel aanwezige bebouwing conform van kracht zijnde regelgeving is gesloopt, bomen, bosschages en funderingen tot één (1) meter onder het maaiveld zijn verwijderd, het Verkochte aan één zijde voldoende bereikbaar is en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen en riolering, nabij de erfgrens van het Verkochte. Het aanleggen van drainage of het uitvoeren van bemaling ter voorkoming van wateroverlast, gedurende de bouwwerkzaamheden maar ook na realisatie van de Opstal(len) komt voor rekening en risico van de Koper.
Burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van Levering worden opgenomen.
BW	het Burgerlijk Wetboek.
Eigendomsoverdracht	juridische overgang van de eigendom van het Verkochte door inschrijving van de notariële Akte van levering in de openbare registers.
Eindgebruiker	degene die van Koper een Bouwkavel koopt dan wel een in aanbouw zijnde of gebruiksklare woning (Opstal) koopt en deze woning gaat bewonen.
Gemeente	het publiekrechtelijk rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam, respectievelijk de Gemeenteraad, het college van Burgemeester en wethouders, en/of de Burgemeester van de Gemeente Súdwest-Fryslân.
Inbreidingslocatie	een inbreidingslocatie is een locatie gelegen binnen bestaand dorp of stedelijk gebied.
Ingebruikneming/ Ingebruikname	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over het Verkochte beschikt of deze ingebruik heeft genomen, door er bijvoorbeeld feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van Ingebruikneming/ Ingebruikname.
Kadastrale uitmeting	de aanwijs van het Verkochte als deel van een groter perceel door het kadaster in aanwezigheid van de Gemeente en de wederpartij(en) na de eigendomsoverdracht.
Koopovereenkomst	de op schrift gestelde door Partijen ondertekende tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarin partijen met verwijzing naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden de transactie gedetailleerd met inbegrip van Bijzondere voorwaarden vastleggen.

Koopsom	de overeengekomen prijs, eventueel te verhogen met de door de Gemeente in rekening te brengen en af te dragen belastingen, rente en kosten waartoe de Koper zich verbindt om deze aan de Gemeente te betalen als tegenprestatie voor de Eigendomsoverdracht.
Koper	de natuurlijke- of rechtspersoon die als wederpartij van de Gemeente met deze Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten.
Juridische levering (Overdracht)	de juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte als bedoeld in artikel 3:89 BW, waarvoor is vereist het ondertekenen van een Akte van Levering en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster.
Omgevingsvergunning	een Omgevingsvergunning ten behoeve van het gebruik en het bebouwen van gronden.
Opstal	een door Koper, of in opdracht van Koper op het Verkochte geplaatst object, waaronder - maar niet uitsluitend - begrepen een gebouw of een bouwwerk.
Partijen	de Koper en de Gemeente gezamenlijk aangeduid.
Project	het door Koper te ontwikkelen en te realiseren bouwplan op het Verkochte, zoals nader omschreven in de Koopovereenkomst.
Recht van Opstal	Het Recht van Opstal is omschreven in artikel 5:101 BW en houdt in het recht om in, op, of boven een onroerende zaak (Bouwkavel) van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
Uitbreidingslocatie	een Uitbreidingslocatie is gelegen buiten bestaand dorp of stedelijk gebied. Onder Uitbreidingslocatie wordt onder meer verstaan nieuwbouw, maar eveneens de herontwikkeling van bestaande locaties die in het buitengebied zijn gelegen.
Verkochte	de Bouwrijpe grond, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst.
Vervreemden	naast juridische eigendomsovergang wordt, indien de Koper een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of ander samenwerkingsverband is, hoe ook genaamd, als vervreemding mede aangemerkt de economische eigendomsoverdracht evenals een aanmerkelijke wijziging in het statutaire of feitelijke doel, wijziging in de bedrijfsuitoefening, overgang van een belangrijk deel van het aandelenpakket op anderen dan de aandeelhouders ten tijde van de verkoop, alsmede fusie of andere overeenkomsten, waarbij de macht in de vennootschap op andere natuurlijke of rechtspersonen overgaat, of - bij vennootschap onder firma en maatschappen - toetreding van nieuwe vennoten of maten. Het vestigen van Beperkte rechten op het Verkochte c.q. de Bouwkavel, niet zijnde de vestiging van een recht van hypotheek, wordt eveneens aangemerkt als Vervreemden.

Wettelijke rente

wettelijk vastgesteld rentepercentage over de Koopsom dat in rekening wordt gebracht bij Koper indien de Koopsom niet tijdig wordt voldaan of de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd.

Woonrijp

de realisatie van openbare voorzieningen waaronder, het aanleggen van de definitieve bestrating en/of van trottoirs, groenvoorzieningen, het aanbrengen van de openbare verlichting, het aanleggen van parkeervoorzieningen en/of, het aanbrengen van straatmeubilair. Het Woonrijp maken gebeurt na het Bouwrijp maken. Met het Woonrijp maken zal worden gestart nadat de bouwactiviteiten van alle Opstallen in de nieuwe woonwijk of het uitleggegebied zijn voltooid c.q. gebruiksklaar zijn gemaakt.

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering**Artikel 3 Ondertekening en totstandkoming Koopovereenkomst**

- 3.1 De Koper moet binnen één (1) maand na datum van verzending of uitreiking van de Koopovereenkomst door of vanwege de Gemeente aan de Koper, elke pagina van deze Koopovereenkomst paraferen en voorzien van naam en handtekening(en) en aan de Gemeente terug sturen. Wanneer binnen deze termijn geen ondertekende Koopovereenkomst door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontleen.
- 3.2 Nadat de Gemeente een door Koper geparafeerde en ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen, zal de Gemeente overgaan tot ondertekening van de Koopovereenkomst. Koper is ermee bekend dat door of namens de Gemeente een verkoopbesluit moet worden genomen. Pas nadat een verkoopbesluit is genomen en de Koopovereenkomst door de Gemeente is ondertekend, komt een rechtsgeldige Koopovereenkomst tot stand.
- 3.3 Nadat de Koopovereenkomst is ondertekend doet de Gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de Koper en zal de Gemeente aan Koper een kopie van de door de Gemeente ondertekende Koopovereenkomst toezenden.
- 3.4 Van elke Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop het Verkochte schetsmatig staat aangegeven. In de Koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangegeven.

Artikel 4 De Koopsom

- 4.1 De Koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, rente en andere kosten, dient uiterlijk bij het passeren van de Akte van Levering bij de notaris te worden voldaan, dit door storting van de Koopsom en genoemde bijkomende kosten op de derdenrekening van de notaris.
- 4.2 Indien door omstandigheden, welke aan de Koper zijn toe te rekenen, de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1, is de Koper in verzuim, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling verschuldigd is. De datum als bedoeld in artikel 5.1 geldt als een fatale termijn:
- De Koopsom zal alsdan worden geïndexeerd, gerekend vanaf de datum waarop de Akte van Levering uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van de Koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 5.5 van deze voorwaarden;
 - Daarnaast is Koper een direct opeisbare rentevergoeding over de Koopsom verschuldigd aan de Gemeente, gerekend vanaf de datum waarop de Akte van Levering uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van

de Koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 5.5 van deze voorwaarden.

- 4.3 Indexatie van de Koopsom zoals genoemd in artikel 4.2 sub a. vindt plaats conform de vigerende gemeentelijke Nota grondprijzen. De Nota grondprijzen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.
- 4.4 Het percentage van de rentevergoeding zoals genoemd artikel 4.2 sub b. bedraagt één procent (1%) per maand. De verschuldigde rente wordt maandelijks berekend, volgens de samengestelde interestmethodiek.
- 4.5 Indien uitstel van het passeren van de Akte van Levering leidt tot ontbinding van de Koopovereenkomst, is artikel 25.3 t/m 25.7 van de Algemene Verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding van het Verkochte

- 5.1. De Akte van Levering, waarbij het Verkochte in eigendom aan Koper wordt overgedragen dient te worden gepasseerd uiterlijk:
 - a. **indien de realisatie van het Project past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** binnen zes (6) maanden nadat de Koopovereenkomst tot stand is gekomen;
 - b. **Indien de realisatie van het Project niet past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** binnen zes (6) maanden nadat de planologische maatregel(en), waaronder een nieuw Bestemmingsplan of een (uitgebreide) afwijkingsprocedure van het vigerende Bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van het Project, onherroepelijk is geworden.
- 5.2 Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van Koper, kan de Gemeente uitstel verlenen voor het passeren van de Akte van Levering. De Gemeente kan hieraan financiële voorwaarden stellen zoals het indexeren van de Koopsom en het in rekening brengen van de (wettelijke) rente.
- 5.3 De Akte van Levering wordt opgemaakt en verleden door een door Koper aan te wijzen notaris. Indien Koper bij retournering van de ondertekende Koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan, waarmee Koper onvoorwaardelijk instemt.
- 5.4 De Gemeente verleent geen medewerking aan een ABC-levering van het Verkochte, tenzij er sprake is van een Project voor de bouw van maximaal tien (10) Opstallen. Indien de uitzondering van toepassing is, kan de Gemeente nadere (financiële) voorwaarden stellen.
- 5.5 Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de Overdracht, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte(n), de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), dan wel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting zijn voor rekening van Koper.
- 5.6 Alle lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van passeren van de Akte van Levering voor rekening en risico van de Koper, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen is overeengekomen.
- 5.7 De Aflevering van het Verkochte aan de Koper en aanvaarding van het Verkochte door Koper, vindt plaats direct na ondertekening van de Akte van Levering, tenzij de Aflevering van het Verkochte op een andere datum is overeengekomen.

- 5.8 Het is Koper niet toegestaan het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente vóór het passeren van de Akte van Levering in gebruik te nemen. Koper kan uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming door of namens Burgemeester en wethouders het Verkochte eerder (voor het passeren van de Akte van Levering) in gebruik aanvaarden, met dien verstande dat het Verkochte niet eerder in gebruik zal worden gegeven dan na totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 5.9 Indien de Gemeente toestemming verleent aan Koper het Verkochte vóór de Akte van Levering in gebruik te nemen, dient Koper de over dat deel van het Verkochte verschuldigde Koopsom vóór de ingebruikname aan de Gemeente te voldoen, vermeerderd met de btw over dat deel. Daarnaast kan door of namens Burgemeester en wethouders aan de schriftelijke toestemming aanvullende (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 5.10 Indien de Aflevering aan dan wel de Ingebruikname van de Bouwkavel aan Koper plaatsvindt vóór het passeren van de Akte van Levering, komen de op het Verkochte betrekking hebbende lasten op het moment van de Aflevering voor rekening van Koper.
- 5.11 Vanaf de Aflevering dan wel de Ingebruikname van het Verkochte, komt het Verkochte geheel voor rekening en risico van Koper.

Hoofdstuk 3 Staat en gebruik van het Verkochte

Artikel 6 Staat van het Verkochte

- 6.1 Het Verkochte zal in Bouwrijpe staat aan Koper worden overgedragen en voorts:
- in de staat waarin het zich op het moment van ondertekening van de Akte van Levering bevindt dan wel in de staat waarin het Verkochte zich bevond op datum van eerdere Ingebruikname door Koper, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en heersende en lijdende erfdiensbaarheden;
 - vrij van huur, pacht of enige ander (persoonlijk) gebruiksrecht van derden;
 - niet belast met opties of voorkeursrechten van derden;
 - vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 Koper heeft voor de Overdracht van het Verkochte, het recht het Verkochte te inspecteren.
- 6.3 Koper verklaart te kennen en te aanvaarden alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die voor Koper kenbaar zijn uit de aankomsttitel of uit de openbare registers van het kadaster en/of de feitelijke situatie.
- 6.4 Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder begrepen eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de Gemeente uitgesloten.
- 6.5 In de Akte van Levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de gebruikelijke bepalingen voorkomend in Akte van Levering, worden opgenomen.
- 6.6 Indien de staat van het Verkochte niet overeenkomt met het bepaalde in artikel 6.1 is Koper verplicht dit binnen tweeënzeventig (72) uur nadat Koper bekend is worden met de tekortkoming, aan de Gemeente te melden, bij gebreke waarvan Koper geacht wordt met de staat van het Verkochte in te stemmen.

- 6.7 Uitsluitend in het geval Koper binnen (zes) 6 weken na de start van de bouwwerkzaamheden op obstakels stuit, waardoor het Verkochte niet als Bouwrijp kan worden bestempeld, dient Koper dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie (3) werkdagen, te melden bij de Gemeente. De obstakels zullen hierna in overleg met Koper worden verwijderd, op kosten van de Gemeente. Het gestelde in de vorige volzin is niet van toepassing indien het kleine obstakels betreft welke Koper op eenvoudige wijze met eigen middelen kan verwijderen, dan wel het een obstakel betreft die geen belemmering vormt voor de bouwwerkzaamheden.

Artikel 7 Inmeting van het Verkochte / kadastrale aanwijzing

- 7.1 Voor de datum van Aflevering van het Verkochte, zal de Gemeente het Verkochte vooraf kadastraal afsplitsen zodat het Verkochte een (voorlopige) kadastrale aanduiding krijgt.
- 7.2 De (nieuwe) (buiten)grenzen van het Verkochte zullen door de Gemeente met buizen en/of piketten of de daarvoor door de Gemeente in de plaats te stellen kentekens op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid. Aan de Koper worden op diens verzoek eenmalig de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen aangewezen. De officiële kadastrale aanwijs van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen, vindt plaats in aanwezigheid van het kadaster, waarna de definitieve inmeting van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen plaatsvindt. Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- 7.3 Koper verbindt zich om na Aflevering van het Verkochte zorg te dragen voor het handhaven van de buizen en/of piketten/kentekens. De kosten van een eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing van het Verkochte als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke buizen en/of piketten/kentekens komt geheel voor rekening en risico van Koper. Op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente zal Koper onvoorwaardelijk meewerken aan een herhaalde uitzetting en/of aanwijzing.
- 7.4 Koper is zelf verantwoordelijk voor verdere uitsplitsing van het Verkochte in Bouwkavels. De kosten van de verdere uitsplitsing komen voor rekening van Koper. De uitsplitsing in Bouwkavels dient in overeenstemming te zijn met de door de Gemeente goedgekeurde verkavelingstekening van het Verkochte.

Artikel 8 Over- en ondermaat

- 8.1 Indien bij de opmeting door of vanwege het kadaster blijkt dat het Verkochte, verkocht tegen een prijs per m², een andere definitieve oppervlakte heeft dan in de Akte van Levering als voorlopige oppervlakte is vermeld en waarbij de oppervlakte meer dan vijf procent (5%) afwijkt van de in de Akte van Levering genoemde voorlopige oppervlakte, wordt de Koopsom herberekend naar de werkelijke grootte, waarna het meerdere of mindere tussen Partijen wordt verrekend, zulks op aanzegging van de meest gerede partij. De verrekening zal enkel geschieden, indien een van de Partijen daarom binnen zes (6) maanden, nadat de Gemeente of Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting/ aanwijzing, schriftelijk verzoekt. Over het te verrekenen bedrag wordt geen renteberekening toegepast.
- 8.2 Indien verkoop plaats heeft gehad tegen een vaste Koopsom vindt geen verrekening van over- of ondermaat plaats.
- 8.3 Over- of ondermaat kan aan geen der Partijen aanleiding geven tot ontbinding van de Koopovereenkomst.

Artikel 9 Archeologisch onderzoek

- 9.1 Wanneer de gemeentelijke uitsnede van de *provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)* en/of het vigerende Bestemmingsplan daartoe aanleiding geeft, zal de Gemeente voor ondertekening van de Koopovereenkomst voor rekening van de Gemeente een archeologisch onderzoek (laten) uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. Koper heeft alsdan recht op inzage van het voornoemde rapport. Zo mogelijk zal aan Koper een kopie van het desbetreffende rapport worden overhandigd voor het sluiten van de Koopovereenkomst. In de tussen Koper en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst worden de kenmerken en de resultaten van dit archeologische onderzoek nader beschreven.
- 9.2 De Gemeente kan in de Koopovereenkomst aanvullende voorwaarden c.q. beperkingen opnemen ten aanzien van het gebruik van het Verkochte als gevolg van de uitkomsten van het eventuele archeologische onderzoek.

Artikel 10 Archeologische vondsten

- 10.1 Ongeacht of er al dan niet een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 9 heeft plaatsgevonden, kan het voorkomen dat in de bodem van het Verkochte, voorwerpen of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Erfgoedwet. Koper verplicht zich om bij het aantreffen van dergelijke voorwerpen of omstandigheden hiervan direct melding te doen bij de gemeentelijke archeoloog, op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,00 (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro). Artikel 25 is onverkort van toepassing.
- 10.2 Koper verplicht zich om alle door deze archeoloog gegeven aanwijzingen en voorschriften inzake archeologische vondsten stipt op te volgen.

Artikel 11 Beoogd gebruik

- 11.1 De Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende Bestemmingsplan en in overeenstemming met de aan Koper verleende c.q. te verlenen Omgevingsvergunning, op straffe van een boete van € 350,00 (zegge: driehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is en het verzuim voortduurt.

Artikel 12 Bodemverontreiniging

- 12.1 In opdracht van de Gemeente is een verkennend bodemonderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte. Dit onderzoek is verricht volgens de hiervoor algemeen geldende normering (NEN 5740). Naar keuze van de Gemeente kan opdracht zijn gegeven om enkel het Verkochte te onderzoeken dan wel een groter gebied waarvan het Verkochte deel uitmaakt.
- 12.2 De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten waarin de toestand van de bouwgrond van het Verkochte wordt omschreven. Koper heeft recht op inzage van de desbetreffende rapporten. Zo mogelijk zal aan Koper een kopie van het desbetreffende rapport worden overhandigd voor het sluiten van de Koopovereenkomst. Het is Koper toegestaan om voor de Akte van Levering voor eigen rekening en risico nader of aanvullend onderzoek uit te voeren.

- 12.3 Uit het in de artikel 12.1 en 12.2 bedoelde onderzoek(en) blijkt dat:
- er geen reden is om aan te nemen dat zich in het Verkochte stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn; en
 - het Verkochte geschikt is voor de realisering van het beoogde in de Koopovereenkomst omschreven gebruik van het Verkochte. Koper is ermeê bekend dat het bodemonderzoek een momentopname is.
- 12.4 De in artikel 12.1 2 en 12.2 bedoelde bodemonderzoek geeft uitdrukkelijk geen garantie dat de kwaliteit van de het Verkochte zodanig is dat de kwaliteit van de tot het Verkochte behorende grond zonder meer kan worden afgevoerd en overal elders kan worden toegepast. Voor het afvoeren en elders toepassen van de tot het Verkochte behorende grond, volstaat het in de artikel 12.1 en 12.2 bedoelde onderzoek mogelijk niet. Voor zover Koper de tot het Verkochte behorende grond afvoert en/of elders toepast, is Koper geheel voor eigen rekening en risico ervoor verantwoordelijk dat de ontgraving, de grondafvoer, het elders toepassen en alles wat met vorenstaande samenhangt voldoet aan de op dat moment toepasselijke wet- en regelgeving.
- 12.5 De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater, niets anders bekend is dan het vermelde in het in artikel 12.1 en 12.2 bedoelde rapport. Tussen Partijen onbekende risico's komen voor rekening en risico van Koper.
- 12.6 Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundig aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 12.7 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, als de milieukundige staat van de bodem en/of grondwater van het Verkochte na Eigendomsoverdracht of na Ingebruikgeving niet langer, naar de op dat moment geldende maatstaven, aanvaardbaar is voor het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte.
- 12.8 De Gemeente is niet aansprakelijk voor na de Ingebruikneming of Eigendomsoverdracht van het Verkochte ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor de Ingebruikneming of Eigendomsoverdracht redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
- 12.9 Koper doet afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van de Koopovereenkomst te vorderen, nadat het Verkochte aan Koper is Afgeleverd of in gebruik is genomen.

Artikel 13 Omgevingsvergunning

- 13.1 Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig indienen van één of meerdere ontvankelijke aanvragen tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het bouwen van de in het Project omschreven Opstallen. Een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning dient door Koper te worden ingediend, uiterlijk:
- a. **indien de realisatie van het Project past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** binnen zes (6) maanden nadat de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen.
 - b. **Indien de realisatie van het Project niet past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** binnen zes (6) maanden nadat de planologische maatregel(en), waaronder een nieuw Bestemmingsplan of een (uitgebreide) afwijkingsprocedure van het vigerende Bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van het Project, onherroepelijk is geworden.
- 13.2 Koper dient de aanvraag tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning zodanig in te richten dat deze in overeenstemming is met het te realiseren Project.

- 13.3 Voordat een ontvankelijke aanvraag tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning wordt ingediend, zal Koper eerst in vooroverleg treden met de Gemeente, teneinde het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor te bereiden.

Artikel 14 Recht op teruglevering van het Verkochte

- 14.1 Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente zal Koper de Gemeente correct en nauwgezet informeren over het aantal woningen binnen het Project die door Koper zijn verkocht aan Eindgebruiker(s). Koper zal hierbij een afschrift van de tussen de Koper en de Eindgebruiker gesloten Koopovereenkomst overhandigen.
- 14.2 Indien Koper de bouwactiviteiten van de Opstallen, waarvoor overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 een onherroepelijke Omgevingsvergunning is verleend, niet heeft voltooid en niet gebruiksklaar heeft binnen een uiterlijke termijn van:
- indien de realisatie van het Project past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13; of
 - indien de realisatie van het Project niet past binnen het vigerende Bestemmingsplan:** drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel(en), waaronder een nieuw Bestemmingsplan of een (uitgebreide) afwijkingsprocedure van het vigerende Bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 13, heeft de Gemeente het recht om het Verkochte geheel of gedeeltelijk van Koper terug te kopen. Indien de Gemeente van haar recht gebruik maakt, zal Koper op eerste vordering van Burgemeester en wethouders onvoorwaardelijk meewerken aan het terug verkopen en terug leveren van het Verkochte aan de Gemeente. De alsdan door de Gemeente aan de Koper te betalen Koopsom is gelijk aan de reeds door Koper bij de aankoop van het Verkochte aan de Gemeente betaalde Koopsom. Op deze door de Gemeente te betalen Koopsom aan Koper, zal door de Gemeente een gedeelte groot 10% (tien procent), worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, als vergoeding van kosten, renten en schade verband houdende met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte. De waarde van eventueel al in aanbouw zijnde Opstal(len) op het Verkochte, wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie gezamenlijke deskundigen: één te benoemen door de Gemeente, één te benoemen door Koper en één te benoemen door beide aldus benoemde deskundigen.
- 14.3 De kosten in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van het Verkochte en eventueel in aanbouw zijnde Opstallen, in de meest ruime zin waaronder ook begrepen de kosten van de deskundigen, komen geheel voor rekening van Koper, hierbij handelende als wederverkoper.
- 14.4 Koper (hierbij handelende als 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 Verkochte, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Wanneer de wederverkoper in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de wederverkoper geschieden.

Artikel 15 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop Eindgebruiker

- 15.1 Koper verplicht zich jegens de Gemeente in de notariële Akte van Levering, waarbij een Bouwkavel en/of de hierop gerealiseerde woning (Opstallen) aan een Eindgebruiker in eigendom worden overgedragen, een bepaling op te nemen inhoudende dat de Eindgebruiker de op de Bouwkavel gerealiseerde woning (Opstallen) zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk dient te gaan bewonen voor een periode van tenminste drie (3) jaren. Het gestelde in artikel 15.2 t/m 15.6 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

- 15.2 De hiervoor bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen dan de datum waarop de Eindgebruiker met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt ingeschreven.
- 15.3 Zolang de Bouwkavel met de daarop gestichte woning (Opstallen) niet tenminste drie (3) jaren daadwerkelijk door de Eindgebruiker in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in artikel 15.1, is het de Eindgebruiker niet toegestaan de Bouwkavel en/of de hierop gerealiseerde woning (Opstallen) door te verkopen of op welke andere wijze dan ook te Vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met Beperkte/zakelijke rechten, anders dan een recht van hypotheek, dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het Verkochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
- 15.4 a. Indien de Eindgebruiker in strijd handelt met het bepaalde in artikel 15.3 en de Bouwkavel met de zich daarop bevindende Opstal(len) doorverkoopt of op andere wijze Vervreemdt en/of bezwaard met Beperkte/zakelijke rechten, is de Eindgebruiker verplicht aan de Gemeente te betalen een vergoeding die voor het eerste jaar gelijk is aan het positieve verschil tussen:
1. de opbrengst van de Bouwkavel met de zich daarop bevindende Opstal(len); en
 2. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke Koopsom voor de Bouwkavel, de bouwkosten van de Opstal(len) en aangebrachte (waarde vermeerderende) voorzieningen.
- Voor de volgende jaren moet aan de Gemeente worden terugbetaald:
- in het tweede jaar vijftig procent (50%) van bedoeld verschil; en
 - in het derde jaar vijftig procent (50%) van bedoeld verschil.
- b. Indien de Eindgebruiker in strijd handelt met het bepaalde in artikel 15.3 en de Opstal verhuurt of anderszins aan derden in gebruik afstaat, is de Eindgebruiker verplicht aan de Gemeente te betalen een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per week voor zolang het verzuim voortduurt en tot een maximum van € 75.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).
- 15.5 Het bepaalde in artikel 15.3 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 (artikel 15.6).
- 15.6. Door of namens Burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing worden verleend van het bepaalde in artikel 15.3. De ontheffing tot doorverkoop wordt steeds verleend in geval van:
- a. Overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner.
 - b. Ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband.
 - c. Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de wederpartij of één van zijn gezinsleden/huisgenoten.
 - d. Verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- Het bepaalde in artikel 15.4 is niet van toepassing op de hiervoor in artikel 15.6 omschreven omstandigheden.

Artikel 16 Bouwplaatsinrichting / Gebruik openbare grond

- 16.1 Koper zal vóór het in gebruik nemen van het Verkochte in overleg treden met de Gemeente waarbij Partijen schriftelijke afspraken zullen maken over een bouwplaatsinrichting en het daarmee samenhangende parkeerbeleid.
- 16.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders is het Koper niet toegestaan om buiten het Verkochte bouwmaterialen op te slaan c.q. te plaatsen. Bij overtreding van dit verbod is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 350,00 (zegge: driehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan dat Koper hiermee in verzuim is, voor zolang het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen alsook vergoeding van kosten, schaden en renten.
- 16.3 Koper zal zich nadrukkelijk inspannen en voorzorgsmaatregelen (doen) nemen om schade aan gemeentelijke eigendommen, het openbaar gebied en/of schade aan derden te voorkomen. 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 de Gemeente te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid en billijkheid door de Gemeente vastgesteld.
- 16.4 Koper is ermee bekend dat op het openbaar toegankelijk gebied de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Súdwest-Fryslân van toepassing is.

Artikel 17 Afscheiding Verkochte tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer

- 17.1 Koper is verplicht het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte ten genoegen van de Gemeente. De kosten voor het maken van eventueel te plaatsen erfafscheidingen c.q. een eventueel benodigde Omgevingsvergunning komen geheel voor rekening van Koper. De afscheiding mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente nooit de eigendomsgrens overschrijden.
- 17.2 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 twee (2) meter uit de eigendomsgrens. Het bepaalde in dit artikellid geldt alleen voor zover de eigendomsgrens de scheiding vormt tussen het Verkochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.
- 17.3 Het Verkochte mag zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Gemeente, niet worden gebruikt als opslagterrein, behoudens voor wat betreft de materialen welke noodzakelijk zijn voor de bouw van de op het Verkochte te stichten Opstallen.
- 17.4 Koper draagt er zorg voor dat het bouwverkeer via een vaste door de Gemeente aan te wijzen route plaats vindt, onverminderd de aansprakelijkheid van Koper voor door bouwverkeer veroorzaakte schade.

Artikel 18 Verwijderen bouwmaterialen

- 18.1 Gedurende de realisatie van het Project, dient Koper zich nadrukkelijk in te spannen voldoende maatregelen te nemen ten einde zwerfafval op en rondom de bouwplaats te voorkomen. In ieder geval voor het weekend en voorts zo vaak als noodzakelijk is, zal Koper het (zwerf)afval op de bouwplaats verzamelen en opslaan in verzamelbakken / containers en daarbij maatregelen nemen zodat wordt voorkomen dat het (zwerf)afval kan wegwaaien, bij gebreke waarvan Koper een direct opeisbare boete verschuldigd is van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per overtreding.

- 18.2 Zo spoedig mogelijk nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk binnen één (1) maand nadat de Opstallen behorende tot het Project in gebruik zijn genomen door een Eindgebruiker, dienen alle bouwmaterialen, bouwrestanten, vrijkomende grond, puin, keten en andere voorwerpen die verband houden met de bouwactiviteiten volledig voor eigen rekening en risico door Koper van het Verkochte en de openbare grond te zijn verwijderd, dit tot genoegen van de Gemeente.
- 18.3 Indien Koper aan zijn verplichtingen zoals opgenomen in artikel 18.2 heeft voldaan, verplicht Koper zich dit schriftelijk te melden aan de Gemeente, zodat de Gemeente kan controleren of het bepaalde in artikel 18.2 is nagekomen. Indien Koper de schriftelijke melding nalaat, wordt Koper geacht niet te hebben voldaan aan het bepaalde in artikel 18.2.
- 18.4 Bij niet- of niet stipte nakoming van het bepaalde in artikel 18.2 is Koper een boete verschuldigd van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan, voor zolang het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen alsook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Artikel 19 Walbeschoeiing / oeverbescherming en waterpartij

- 19.1 Wanneer tot het Verkochte een (gedeelte) waterperceel of waterpartij (bijvoorbeeld gedeelte sloot of vijver) behoort en een walbeschoeiing en/of oeverbescherming op het Verkochte aanwezig is, is Koper, dit onder goedkeuring van de Gemeente, voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
- het op diepte houden van het waterperceel of de waterpartij; en
 - het in goede staat onderhouden van de walbeschoeiing en/of oeverbescherming en deze zo nodig te vervangen en te vernieuwen.
- Het een en ander op straffe van een direct opeisbare boete van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper met het bepaalde in dit artikel in verzuim is en voor zolang het verzuim voortduurt. In de Koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. De ondergrond van het waterperceel en/of de waterpartij, de walbeschoeiing en/of oeverbescherming is eigendom van Koper.
- 19.2 Koper is ermee bekend dat de op het Verkochte aanwezige walbeschoeiing en/of oeverbescherming mogelijk zijn voorzien van grondankers die van invloed kunnen zijn op de bouwwerkzaamheden en de daarmee verband houdende technische onderdelen, constructies en/of systemen op/in het Verkochte.
- 19.3 In de tussen de Gemeente en Koper gesloten Koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit, materiaal, kleurstelling en hoogte van de walbeschoeiing en/of oeverbescherming. Bovengenoemde bevoegdheid van de Gemeente laat de eventuele bevoegdheid van Wetterskip Fryslân om eveneens aanvullende voorwaarden te stellen onverlet.
- 19.4 Indien Koper de Bouwkavel in eigendom overdraagt aan een Eindgebruiker, zal Koper daarbij bedingen dat deze Eindgebruiker de beheer- en onderhoudsverplichting in artikel 19 van Koper overneemt. Daarbij zal Koper bedingen dat de Gemeente niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk kan worden gesteld voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan het waterperceel/ de waterpartij en/of de walbeschoeiing en/of oeverbescherming.

Hoofdstuk 4. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen

Artikel 20 Uitvoeren werkzaamheden door Koper

- 20.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6.1, dient Koper op het Verkochte respectievelijk de te realiseren Bouwkavel(s), voor eigen rekening en risico, in ieder geval onderstaande werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief):
- a. Het verrichten van sonderingsonderzoek;
 - b. Het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - c. Het draineren van het Verkochte respectievelijk de Bouwkavel(s);
 - d. Het (doen) realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering;
 - e. Het (doen) realiseren van nutsvoorzieningen ten behoeve van het Verkochte respectievelijk de Bouwkavel(s);
 - f. Het aanbrengen van erfafscheidingen;
 - g. Het aanleggen van een inrit/ uitrit op de Bouwkavels.
- 20.2 Via de landelijke website “www.mijnaansluiting.nl”, kan Koper een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een aansluiting van elektra, water, media en communicatie.

Artikel 21 Riolering en drainage

- 21.1 Koper dient voor eigen rekening en risico een riolering aan te leggen naar de aanwezige openbare riolering. Deze riolering dient te worden aangesloten op het Gemeentelijke hoofdriool, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde. De locatie van het aansluitpunt (erfgrenspunt) kan door Koper worden opgevraagd bij de Gemeente.
- 21.2 Vanwege de uniforme Gemeentelijke regels voor het aansluiten van een riolering op het hoofdriool van de Gemeente, wordt de aansluiting op het gemeentelijk hoofdriool uitgevoerd door een aannemer die door de Gemeente is geselecteerd. Het is Koper niet toegestaan de aansluiting vanaf de perceelgrens tot aan de Gemeentelijke riolering zelf uit voeren dan wel uit te voeren middels een door Koper ingeschakelde aannemer.
- 21.3 Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming of beperking van wateroverlast, het wenselijk of noodzakelijk is om voor, tijdens of na de realisatie van de Opstallen op het Verkochte, drainage aan te leggen in de Bouwgrond. Drainagevoorzieningen dient de Koper voor eigen rekening aan te leggen en aan te sluiten op eigen terrein op de hemelwaterafvoer-aansluiting. Controle moet mogelijk zijn middels een drainageputje.

Artikel 22 Aanleg parkeerplaatsen / parkeergelegenheid

- 22.1 Koper dient op het Verkochte respectievelijk de Bouwkavel parkeerplaatsen dan wel parkeergelegenheid te realiseren, te gebruiken en in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is en voor zolang het verzuim voortduurt. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen/ parkeergelegenheden wordt geregeld in het geldende Bestemmingsplan dan wel in de gemeentelijke parkeernota c.q. beleidsnota.
- 22.2 Koper dient in de notariële Akte van Levering, waarbij een Bouwkavel aan een Eindgebruiker in eigendom wordt overgedragen, een kwalitatieve verplichting op te nemen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het BW, waarbij wordt overeengekomen dat een Eindgebruiker de op een Bouwkavel aangelegde parkeerplaatsen in stand dient te houden.
- 22.3 De kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen/ parkeergelegenheden op het Verkochte komen voor rekening van Koper.

Artikel 23 Kabels en Leidingen / Gedoogplicht

- 23.1 De Koper moet zonder enig recht op vergoeding gedogen dat op, in, aan en/of boven het Verkochte 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.
- 23.2 Indien er (onderhouds)werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, is Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de Gemeente zijn aangewezen, te allen tijde vrije en onbelemmerd toegang te verschaffen dan wel tot het Verkochte toe te laten.
- 23.3 Het is de Koper verboden om binnen een door de nutsbedrijven aan te geven afstand aan weerszijden van- of boven het gedeelte van het Verkochte waar kabels en leidingen als bedoeld in artikel 23.1 zijn aangebracht, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten of bomen en/of diep wortelende struiken te planten.
- 23.4 De Koper is verplicht al wat als gevolg van het bepaalde in artikel 23.1 is aangebracht bevestigd te laten. Op het Verkochte wordt gevestigd een Recht van Opstal overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 BW, ten behoeve van de in de Koopovereenkomst aan te geven begunstigde, inhoudende het recht om de nutsvoorzieningen als genoemd in artikel 23.1 in eigendom te hebben, aan te brengen, te onderhouden, te vernieuwen en te verwijderen.
- 23.5 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 artikel 23.1.
- 23.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt aan de in artikel 23.1 genoemde zaken.
- 23.7 Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in artikel 23.1 t/m 23.5 van dit artikel, is de Koper een boete verschuldigd van € 350,00 (zegge: driehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is en voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen alsook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Hoofdstuk 5. Zakelijke rechten / Kettingbedingen.**Artikel 24 Kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen**

- 24.1 De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaard, om het bepaalde in artikel 7.3, artikel 10, artikel 11, artikel 14.2 t/m 14.4, artikel 15, artikel 16.2 en 16.3, artikel 17.1 t/m 17.3, artikel 18.1, 18.2 en 18.4, artikel 19.1 en 19.4, artikel 20.1, artikel 21, artikel 22, artikel 23, artikel 26 en artikel 27, bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dan wel de Koper van een Bouwkavel c.q. Eindgebruiker, 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 € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, te voldoen binnen veertien (14) dagen nadat de Koper van de Gemeente een verzoek tot betaling heeft ontvangen. De Gemeente is voorts bevoegd om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 24.2 Voor zover de verplichting bestaat uit “een dulden” of een “niet doen”, zal deze verplichting tussen Partijen worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Het gestelde in dit lid heeft in ieder geval betrekking op het bepaalde in artikel 23.
- 24.3 Partijen komen overeen dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkavel hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn aan het bepaalde in artikel 23.
- 24.4 Op gelijke wijze als in artikel 24.1 en 24.2 bepaald, verbindt Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in artikel 24.1 en 24.2 en de in artikel 24.1 en 24.2 genoemde c.q. bedoelde artikelen en de opgenomen verplichting(en), zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder Bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan, op straffe van de verbeurte van de directe opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, opgenomen in artikel 24.1.
- 24.5 Nadat Koper de bouwactiviteiten van de Opstal(len), waarvoor overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 een onherroepelijke Omgevingsvergunning is verleend, heeft voltooid en gebruiksklaar heeft gemaakt binnen de in artikel 14.2 sub a. en b. genoemde uiterlijke termijn van drie (3) jaar, vervallen de in artikel 24.1 genoemde verplichtingen ten aanzien van het bepaalde in artikel 14.2 t/m 14.4 aangaande het recht op teruglevering van het Verkochte en ten aanzien van het bepaalde in de artikelen 16.2, 18.1, 18.2, 18.4 en 20.1 sub a. t/m e.
- 24.6 Nadat het Verkochte met de zich daarop bevindende Opstal(len) (woning) meer dan drie (3) jaar daadwerkelijk en voortdurend in eigen gebruik is geweest bij een Eindgebruiker als bedoeld in artikel 15.1, vervalt de in artikel 24.1 genoemde verplichting ten aanzien van het bepaalde in artikel 15.

Hoofdstuk 6. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

Artikel 25 Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

- 25.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk per aangetekend schrijven geschieden met inachtneming van een hersteltermijn van ten minste acht (8) dagen, binnen welke termijn alsnog door de nalatige partij kan worden nagekomen.
- 25.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept, aan de wederpartij, onder vermelding van de reden van ontbinding.
- 25.3 Tenzij in deze Algemene Verkoopvoorwaarden anders is bepaald, verbeurt Koper en/of de Eindgebruiker bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan vijf procent (5%) van de Koopsom zoals opgenomen in de Koopovereenkomst. De boete wordt vermeerderd met een bedrag van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel voor zolang het verzuim voortduurt.

- 25.4 Voor zover de schade van de Gemeente uitstijgt boven de boete uit artikel 25.3, heeft de Gemeente, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 25.5 Alle kosten voor het invorderen van de boete dan wel het verhalen van aanvullende schadevergoeding, waaronder de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, zijn voor de nalatige partij. De buitengerechtelijke kosten wordt hierbij door Partijen vastgesteld op tien procent (10%) van hetgeen wordt gevorderd.
- 25.6 Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten, eventuele aanvullende schadevergoeding en de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst.
- 25.7 De Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, indien:
- Koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële Akte van levering, conform het bepaalde in artikel 5;
 - Koper niet meewerkt aan het vestigen van de overeengekomen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, opgenomen in de Koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
 - Koper vóór de datum van ondertekening van de notariële Akte van Levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, of ten aanzien van Koper de wet schuldsanering natuurlijke personen is uitgesproken, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële Akte van Levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd.
- 25.8 De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring per aangetekend schrijven van de Gemeente aan de Koper. Reeds betaalde gedeelten van de Koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te boven gaan.
- 25.9 De in artikel 25.7 genoemde ontbindende voorwaarden kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de notariële Akte van Levering worden ingeroepen.
- 25.10 Onverminderd het gestelde in artikel 25 behouden de Gemeente en Koper voorts het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/ of de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsnog correcte nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Artikel 26 Hoofdelijkheid

- 26.1 Indien in de Koopovereenkomst betreffende het Verkochte, meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de correcte nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeien.
- 26.2 De ten laste van Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 27 Overdracht contractpositie

- 27.1 Het is Koper niet toegestaan om zijn rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst, in welke vorm dan ook, geheel of ten dele over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van haar toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger op te dragen rechten en verplichtingen, dit op straffe van een direct opeisbare boete van twintig (20%) van de Koopsom.
- 27.2 Het voorgaande is niet van toepassing voor zover het overdragen van rechten en verplichtingen voortvloeit uit een tussen Koper en een Eindgebruiker gesloten koop-/aanneemovereenkomst voor de levering van een Bouwkavel en de bouw van Opstallen.

Artikel 28 Geschillenregeling / Nederlands recht van toepassing

- 28.1 Een geschil is aanwezig wanneer een der Partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
- 28.2 Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden in der minne te schikken en verplichten zich jegens elkaar, met respect voor elkaars belangen, daartoe op zorgvuldige wijze overleg te voeren.
- 28.3 Indien een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, zullen alle geschillen die naar aanleiding van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst ontstaan van welke aard en omvang ook, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland.
- 28.4 Op de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 29 Nadere voorwaarden of ontheffing voorwaarden

- 29.1 Door of namens Burgemeester en wethouders kunnen nadere en/of andere voorwaarden en bedingen worden vastgesteld, ontheffing van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden verleend of kunnen een of meerdere bepalingen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden niet van toepassing worden verklaard in de Koopovereenkomst.

Artikel 30 Citeertitel

- 30.1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "**Algemene Verkoopvoorwaarden (her)ontwikkeling nieuwbouwalocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen/ woningbouwcorporaties Gemeente Súdwest-Fryslân 2021**", vastgesteld door Burgemeester en wethouders bij besluit van 25 mei 2021 en treden in werking op 1 juni 2021.