ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLÂN

INLEIDING

In deze voorwaarden worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân vermeld.

Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bouwkavels, bedrijventerreinen of reststroken** gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 (algemene bepalingen). Voor bouwkavels zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2. Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bedrijventerreinen**, gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3.

Het is van belang voor kopers deze algemene voorwaarden nauwkeurig door te lezen, omdat de bepalingen onderdeel uitmaken van de overeenkomst tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen.

De algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Noardeast-Fryslân, **d.d. 3 oktober 2019, nummer 7.** Met dit besluit zijn de algemene voorwaarden van de fusiegemeenten Kollumerland c.a., Ferwerderadiel en Dongeradeel ingetrokken.

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”

INHOUD.

1. **Algemene bepalingen.**
2. **Bepalingen voor koop van bouwkavels aan particulieren.**
3. **Bepalingen voor koop van bedrijventerrein.**

HOOFDSTUK 1.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

a. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van iedere koopovereenkomst met de gemeente Noardeast-Fryslân betreffende koop van reststroken, bouwkavels en bedrijventerrein. Door ondertekening van de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden verklaart koper deze algemene voorwaarden bij het sluiten van de koopovereenkomst te hebben ontvangen en aanvaard.

b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen en vormen één geheel met de koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Begripsomschrijvingen

De volgende begripsomschrijvingen zijn van toepassing.

Aflevering:
Feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.
Algemene verkoopvoorwaarden:
De voorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân, die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten met de gemeente.
College:
Het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Noardeast-Fryslân
Grond:
De te leveren grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
Ingebruikneming:
Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren. Het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek of een sonderingsonderzoek valt niet onder ingebruikneming.
Koopovereenkomst:
De overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
Koper:
De koper en diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel.
Notariële akte:
De notariële akte van levering.

Onroerende zaak:
De grond of de grond met opstal(len) die het object van de koopovereenkomst vormt waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
Overdracht:
Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.
Raad:
De gemeenteraad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Rechtverkrijgende(n):
De rechtverkrijgende onder algemene of bijzondere titel.
Uitgifte:
Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.
Verkoop:
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.

1.3 Tekening, ligging en omvang

a. Bij elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.
b. De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld worden aangegeven. De koper zal door de Dienst van het Kadaster en de Openbare register worden uitgenodigd voor de definitieve kadastrale aanwijs. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing te verzorgen door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.
d. De uitkomst van de kadastrale opmeting zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende tekening(en). De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is.
e. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 10% van de uitgegeven oppervlakte beslaat.
f. Over de periode vanaf betaling van de koopprijs tot de datum van verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

1.4 Tussentijdse beëindiging

a. Ingeval de koper voor het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer voor het verlijden van de notariële akte van levering executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

b. De gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn(maximaal 2 maanden) voor nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

1.5 Betaling koopprijs

a. De betaling van de koopprijs dient, vermeerderd met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rentevergoedingen, plaats te vinden bij het passeren van de notariële akte van levering, of, indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik genomen is, voor of op de datum van ingebruikneming.

b. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt de wettelijke rente (niet-handelstransacties) gehanteerd. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt zowel de maand als het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld.

1.6 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, belastingen en eventuele rechten, die rechtstreeks voortvloeien uit de koopovereenkomst, alsmede uit de tenuitvoerlegging daarvan (de kosten van notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting, kadastrale kosten inclusief kosten van kadastrale meting daaronder begrepen) zijn voor rekening van de koper of diens rechtverkrijgende(n).

b. De eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting en de kadastrale kosten dienen bij het passeren van de notariële akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris te zijn gestort.
c. De zakelijke lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de notariële akte van levering.
d. Het risico van het gekochte gaat bij het passeren van de notariële akte van levering over op de koper. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik is genomen, geldt de datum van ingebruikneming.

1.7 Passeren notariële akte van levering

a. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden op een in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen twee maanden na de datum dat de koopovereenkomst door koper en de gemeente is ondertekend. De keuze van de notaris ligt bij koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
b. Indien aktepassering niet binnen voornoemde termijn van 2 maanden na de datum koopovereenkomst plaatsvindt, heeft de gemeente de mogelijkheid de wettelijke rente in rekening te brengen.
c. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente het recht om de koper aansprakelijk te houden voor alle schade, die uit het niet meewerken aan het passeren van de notariële akte van levering voortvloeit.

1.8 Levering van het gekochte

De feitelijke levering van het gekochte zal plaatsvinden bij het passeren van de notariële akte van levering, dan wel op een voordien gelegen, tussen partijen te bepalen tijdstip van vervroegde ingebruikneming. Tenzij anders is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting volledig is betaald.

1.9 Staat van levering

Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het passeren van de notariële akte van levering. Indien het verkochte (na verkregen toestemming van de gemeente) eerder in gebruik wordt genomen, wordt dit geleverd in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van ingebruikneming. De gemeente kan niet verplicht worden na levering werkzaamheden aan het verkochte te verrichten.

1.10 Bodemonderzoek

a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de grond, wordt, voor zover schriftelijk overeengekomen, een verkennend onderzoek verricht, dat voldoet aan de dan geldende relevante wet- en regelgeving.

b. De resultaten van dit onderzoek (indien van toepassing) worden vastgelegd in een rapport waarin de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid. De verkoper heeft geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden, voorzover het voorafgaande gebruik van de grond haar bekend is of redelijkerwijs bekend zou moeten zijn.

c. De kosten voor het bovengenoemde verkennend bodemonderzoek komen voor rekening van de koper. Indien uit het bodemonderzoek naar voren komt dat reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid dan komen de kosten van het verkennend bodemonderzoek voor rekening van de verkopende partij.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

e. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van ingebruikneming van de grond, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt, heeft zowel de koper als de verkoper het recht de overeenkomst te ontbinden. De koper dient in dat geval de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, dan wel deze grond op kosten van de gemeente terug te leveren, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

1.11 Hoofdelijkheid

Ingeval er in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als kopers van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

1.12 Leidingen, kabels en infrastructurele werken

a. De koper en/of zijn rechtverkrijgende moet(en) gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen, alsmede piketten ten behoeve van de grensaanduiding en lichtmasten voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en op de wijze waarop het college dit nodig zal achten.
b. Omtrent de plaats en de wijze waarop de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht zal met de koper dan wel zijn rechtverkrijgende door of namens de gemeente overleg worden gepleegd. De koper dan wel zijn rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd te laten bestaan.
c. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waarin de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
d. Voor de hier bedoelde gedoogplicht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
e. De hier bedoelde gedoogplicht wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
f. Met betrekking tot eventuele infrastructurele doeleinden wordt een recht van terugkoop gevestigd voor de gehele dan wel een gedeelte van de grond (geen bouw-/bedrijfskavel zijnde) ten behoeve van de gemeente Noardeast-Fryslân. De waarde is gelijk aan de door de gemeente gehanteerde verkoopprijs ten tijde van de overdracht aan de koper.
g. De in lid c en f van dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting blijft rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst

tussen partijen een notariële akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.13 Gebruik (afwaterings)sloot

Indien een (afwaterings)sloot deel uitmaakt van het verkochte, mag het profiel van deze sloot niet worden gewijzigd. Er mogen derhalve geen voorzieningen als damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke worden aangebracht. Het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân kan in uitzonderlijke gevallen hiervoor ontheffing verlenen.

1.14 Beoogd gebruik

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de koopovereenkomst geldende bestemmingsplan c.q. ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

1.15 Boetebeding

a. Het college is gerechtigd de koper dan wel diens rechtverkrijgende, bij niet-nakoming of overtreding van de koopovereenkomst dan wel van één van de hierop van toepassing verklaarde bepalingen van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende akten, een dadelijk opeisbare boete op te leggen van ten hoogste 50 procent van de koopsom van het verkochte met een minimum van € 5.000,00 per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,00 per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt.

b. De in het vorige lid bedoelde boete of door het college te bepalen bedragen zullen moeten worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaningen van het college, met dien verstande, dat de boete dadelijk opeisbaar is en wordt verbeurd door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de aanmaning wordt niet gedaan dan nadat de betrokkene tenminste een maand tevoren op het verzuim is gewezen.

c. Alle kosten welke door de gemeente worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van de koper/eigenaar.

1.16 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 en, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 2.

2. BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BOUWKAVELS AAN PARTICULIEREN

2.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 2 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bouwkavels (aan particulieren) tussen de gemeente Noardeast-Fryslân en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

2.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

- Dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. (Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen definitieve (bouw) wegen aangelegd.)
- Dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

2.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan "een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling" die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

2.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.

b. De in dit artikel genoemde termijn van twee jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

c. De bouw dient binnen een jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning te zijn begonnen en behoort regelmatig te worden voortgezet.
De in dit artikel genoemde termijn van een jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

d. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met de boete van 10% van de koopsom en vermeerderd met de door drie deskundigen vast te stellen waarde van de door koper voor diens rekening reeds in aanbouw genomen opstallen. Van bedoelde deskundigen zal één worden benoemd door de gemeente en één door de koper. De aldus aangewezen deskundigen zullen tezamen een derde deskundige aanwijzen. De kosten van terugkoop komen voor rekening van de verkoper.

e. Indien het gekochte is bestemd voor meerdere opstallen, bijvoorbeeld twee of meer woningen, geldt het onder 2.4.d gestelde ook.
f. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.
g. Het bepaalde onder lid f is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

2.5. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

a. Koper verplicht zich, indien op de verkochte grond een woning wordt gebouwd, deze uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden van dit artikel.
b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. executoriale verkoop;
   2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   3. schriftelijke ontheffing van het college.
c. Het bepaalde in de leden a en b vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf van deze termijn geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in het bevolkingsregister.
d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
   1. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   2. overlijden van koper of diens echtgenote of partner;
   3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinden van een samenlevingsverband;
   4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.
e. Het verbod tot zelfbewoning of doorverkoop geldt niet wanneer er sprake is van uitgifte van een bouwkavel ten behoeve van de bouw van een 2ô1-kap woning waarbij de kavel gedeeltelijk is gekocht door een particulier en het andere deel

door een projectontwikkelaar/aannemer. De bewoningsplicht is dan niet op laatstgenoemde van toepassing.

2.6 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel 5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

2.7. Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 2.4, 2.5, en 2.6, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 3.

BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BEDRIJVENTERREINEN.

3.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 3 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bedrijventerreinen tussen de gemeente Noardeast-Fryslân en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

3.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

- dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. (dit kunnen zowel definitieve als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen bouw- of definitieve wegen aangelegd)
- dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

3.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan "een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling" die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

3.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.
b. De in dit artikel genoemde termijn van 2 jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe namens of door de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.
c. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met een boete van 10% van de koopsom.
d. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen is de koper verplicht de grond binnen een door het college voor elk geval te bepalen termijn, opnieuw te bebouwen dan wel de opstal te herstellen. Het college kan van deze verplichting tot het opnieuw bebouwen of het herstellen vrijstelling verlenen.
e. Indien de koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.
f. Het bepaalde onder lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

3.5 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel

5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

3.6 Bedrijfswoning

Indien op grond van het bestemmingsplan op het verkochte een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan, dan is deze onlosmakelijk met de op de bouwkavel gerealiseerde of te realiseren bedrijfsopstallen verbondenen mag derhalve niet aan de bestemming “bedrijfswoning”, zowel qua eigendom als qua gebruik, worden onttrokken.

3.7 Boetebeding

Indien koper in strijd handeld met hetgeen beschreven in artikel 3.6, dan verbeurt koper een direct opvorderbare boete, groot € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Noardeast-Fryslân, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.

Koper zal bij overtreding van deze bepaling in verzuim zijn zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding voor eventueel meer geleden schade zullen worden gevorderd.

3.8 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 3.4 , 3.5 3.6, en 3.7, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.