ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ BEDRIJVENPARK DRACHTEN

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen

Artikel 1.1

Geldigheid

a. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst met betrekking tot bedrijventerrein tussen de gemeente Smallingerland en haar wederpartij(en) en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel tenzij uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard, geheel of gedeeltelijk.
b. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de Directieraad van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten op 23 maart 2023 en zijn op deze datum in werking getreden.
c. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 2023”. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland.

Artikel 1.2

Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

A	Algemene Verkoopvoorwaarden	:	De voorliggende Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein 2023, zoals vastgesteld door de Directieraad van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten d.d. 23 maart 2023;
B	Bouwrijpe staat	:	1. de Onroerende Zaak met in het aangrenzend openbaar gebied gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; 2. de Onroerende Zaak met in het aangrenzend openbaar gebied gelegen aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, welke nutsvoorzieningen vanwege de Verkoper door de diverse nutsbedrijven worden aangelegd en van de aansluitmogelijkheden onder 1 en 2 gebruik te maken onder de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper;

3. bereikbaar vanaf het openbaar gebied, al dan niet middels een tijdelijke voorziening waarbij de definitieve in- en uitrit in overleg na de eigendomsoverdracht kan worden gerealiseerd;
4. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken 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 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 bijvoorbeeld niet beschouwd de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden.

C	Directieraad	:	de Directieraad van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.
D	Exploitatiemaatschappij	:	de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.
E	Feitelijke levering	:	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 of er een erfafscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van Feitelijke levering.
F	Kadaster	:	de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
G	Koopovereenkomst	:	de overeenkomst waarbij de Verkoper zich verbindt de Onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de Koper zich verplicht de Koopprijs te betalen
H	Koopprijs	:	het verschuldigde bedrag voor de Onroerende zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.
I	Koper	:	de natuurlijke – of rechtspersoon die de Onroerende Zaak van de Verkoper wenst te kopen voor de Koopprijs en onder de bedingen en bepalingen als op te nemen in de Koopovereenkomst.
J	Levering	:	De ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan bij het Kadaster.
K	Notariële akte	:	de voor eigendomsoverdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.
L	Notaris	:	de notaris die de Notariële akte verlijdt.
M	Onroerende zaak	:	de grond, eventueel met opstallen die het voorwerp van de Koopovereenkomst vormen.
N	Partijen	:	de Verkoper en de Koper.
O	Verkoper	:	de Exploitatiemaatschappij.

De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 1.3

Situatietekening

Een door Partijen gewaarmerkte situatietekening waarop de Onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven, maakt deel uit van de Koopovereenkomst van de Onroerende zaak,.

HOOFDSTUK 2

Algemene Verkoopvoorwaarden

Artikel 2.1

Staat van de Onroerende Zaak

a. De Onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich op het tijdstip van het verlijden van de Notariële akte bevindt. Indien de Feitelijke levering eerder plaatsvindt dan het verlijden van de Notariële akte, wordt de Onroerende zaak geleverd in de staat waarin deze zich op het tijdstip van de Feitelijke levering bevond.
b. De Onroerende zaak wordt afgeleverd in Bouwrijpe staat.
c. De Onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de Koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten.
d. De Feitelijke levering van de Onroerende zaak vindt plaats vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de Koopovereenkomst anders vermeldt.
d. De Onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de Koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de Koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
e. De Verkoper staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de Onroerende Zaak over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen die onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is, tenzij in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aangegeven en mitsdien aan Partijen bekend.

Artikel 2.2

Overdracht en aanvaarding

a. De Notariële akte moet worden gepasseerd binnen acht weken nadat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning, mits de Onroerende zaak dan Bouwrijp is. Indien de Notariële akte niet is gepasseerd binnen acht weken nadat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning, is de Koper over de periode van de overschrijding van die termijn de wettelijke rente verschuldigd over de Koopprijs overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 lid c.
   In ieder geval moet de Notariële akte binnen zestien maanden na de totstandkoming van de Koopovereenkomst worden gepasseerd.
b. De Notariële akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris. Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen die de Levering tot stand zal brengen. De keuze voor de Notaris wordt door Koper vastgelegd in het formulier ‘notariskeuze’.
   Indien door Koper op vorenbedoeld formulier geen Notaris is aangewezen, zal de Verkoper een Notaris aanwijzen.

c. De Feitelijke levering vindt plaats zodra de Koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rente, al dan niet met de daarover verschuldigde omzetbelasting volledig is betaald en de Notariële akte is gepasseerd.
d. De Onroerende zaak komt voor risico van de Koper zodra de Notariële akte is gepasseerd, tenzij de Feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de Onroerende zaak op het moment van Feitelijke levering voor risico van Koper komt.
e. In bijzondere gevallen kan de Verkoper de termijn genoemd in lid a op een daartoe strekkend en schriftelijk gemotiveerd verzoek van Koper verlengen. Gedurende de termijn van verlenging is geen rente verschuldigd.

Artikel 2.3

Koopprijs

a. De Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het passeren van de Notariële akte door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
b. Indien de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting niet binnen de in lid a. laatste zin gestelde termijn door de Notaris is ontvangen, is de Koper, tenzij artikel 2.8 van toepassing is, in verzuim en zal hij over de koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
c. Het door de Koper op grond van sub b hiervoor verschuldigde rentepercentage komt overeen met de wettelijke rente die geldt voor handelstransacties (zie artikel 6:119a lid 1 Burgerlijk Wetboek).
d. Voor zover dit op grond van de wet vereist is, zal de Verkoper aan Koper een BTW-factuur verstrekken in verband met de hiervoor onder a. bedoelde betaling.

Artikel 2.4

Kosten en belastingen

a. Alle kosten, tarieven en belastingen met betrekking tot de koop, de levering en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting van de Onroerende zaak en de kosten voor het verlijden van de Notariële akte, en de over deze kosten verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de Koper.
b. Alle zakelijke lasten en belastingen, die van de Onroerende Zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van de Notariële akte, voor rekening van de Koper.

Artikel 2.5

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

a. De situering en begrenzing van de Onroerende zaak zal door of vanwege de Verkoper, zowel op situatietekening als ter plaatse, worden aangegeven.
b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de Verkoper met buisjes (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. 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. Vaststelling van de definitieve grenzen van de Onroerende zaak zal in beginsel na de Levering plaatsvinden na kadastrale inmeting van de Onroerende zaak door het Kadaster. Deze inmeting achteraf is een ambtshalve inmeting. Kadastrale inmeting voorafgaand aan de Levering of de Feitelijke levering op verzoek van Koper is mogelijk, echter de kosten zijn dan voor rekening van Koper.

Artikel 2.6

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven geeft geen aanleiding tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% (vijf procent) van de opgegeven oppervlakte. Voor verrekening komt slechts in aanmerking het verschil in oppervlakte voor zover dat meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter exclusief omzetbelasting.

Artikel 2.7

Milieubepaling

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de Onroerende zaak, is een in de Koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in één of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de Onroerende Zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de koop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de Koopovereenkomst omschreven, gebruik van de Onroerende Zaak. De Verkoper heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de Onroerende Zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de Koopovereenkomst omschreven gebruik van de Onroerende Zaak.
c. Indien de resultaten van het onder a bedoelde bodemonderzoek zodanig zijn dat de Verkoper de in de laatste volzin van sub a bedoelde verklaring niet kan afgeven, is de Verkoper bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder gehouden te zijn schade en/of kosten van Koper te compenseren. Indien de Verkoper niet tot ontbinding van de Koopovereenkomst overgaat, is de Verkoper gehouden om tot sanering van de Onroerende zaak over te gaan, zodat dat de Onroerende zaak na sanering geschikt is voor het, op het moment van de Levering krachtens de vigerende bestemming mogelijke, gebruik van de Onroerende zaak.
d. De Verkoper is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, indien de milieukundige staat van de Onroerende zaak ten gevolge van een bestemmingsplan wijziging dan wel overige gewijzigde wet- en regelgeving na Levering niet langer, naar de op dat moment geldende maatstaven, aanvaardbaar is voor het onder het gewijzigde bestemmingsplan / omgevingsplan mogelijke gebruik van de Onroerende zaak. Deze uitsluiting van aansprakelijkheid ziet mede op de aansprakelijkheid van de Verkoper voor het in het economisch verkeer brengen van de Onroerende zaak.

e. Voor zover uit het onder a van dit artikel bedoelde bodemonderzoek blijkt dat de (mate van aanwezigheid van) zich in de Onroerende zaak bevindende stoffen niet onaanvaardbaar is/zijn voor het op het moment van Levering krachtens de vigerende bestemming mogelijke gebruik van de Onroerende zaak, geeft dit geen garantie dat de kwaliteit van de tot de Onroerende zaak behorende grond zodanig is dat deze grond als schone grond kan worden afgevoerd. Voor zover Koper de tot de Onroerende zaak behorende grond afvoert, is Koper ervoor verantwoordelijk dat de ontgraving, de grondafvoer en alles dat daarmee samenhangt, voldoet aan de op dat moment toepasselijke wet- en regelgeving.

Artikel 2.8

Ontbinding van de overeenkomst

a. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan hetgeen waartoe hij uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden verplicht is, in staat van faillissement wordt verklaard dan wel op hem de schuldsaneringsregeling overeenkomstig de Wet schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard of hij surseance van betaling heeft aangevraagd of gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 2.19.
   De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
b. De Verkoper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de Levering. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Verkoper de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
c. Indien Koper een natuurlijk persoon is, is de Verkoper tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden, indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële akte komt te overlijden.
d. Indien Koper een rechtspersoon is, is de Verkoper tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële akte in liquidatie verkeert, feitelijk wordt geliquideerd en/of rechtspersoonlijkheid verliest.

Artikel 2.9

Hoofdelijkheid

Indien in de Koopovereenkomst omtrent de Onroerende Zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.10

Aansluiting riolering, nutsvoorzieningen en (terrein)verhardingen

a. De aansluiting op het openbaar (hoofd)riool zal voor wat betreft het huisaansluitingsriool in de Onroerende Zaak door en voor rekening van Koper worden uitgevoerd, terwijl de aansluiting op het hoofdriool buiten de Onroerende Zaak, ten behoeve van de bebouwing, voor rekening van Koper door de Verkoper zal geschieden.
   Alvorens met de aanleg van riolering op eigen terrein wordt begonnen, dient overleg te worden gepleegd met de Verkoper.
b. Alle binnen de grens van de Onroerende zaak vallende verhardingen en andere werken, zullen door Koper voor zijn rekening moeten worden aangebracht. Ter zake van de uitvoering van de aan de openbare weg aansluitende terreinverhardingen dient overleg te worden gepleegd met de Verkoper. De Verkoper realiseert de benodigde in- en uitrit(ten) voor rekening van de Koper.
c. Alle aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn voor rekening van Koper en dienen door Koper zelf bij de betreffende bedrijven te worden aangevraagd. Voor zover de aanleg plaatsvindt in openbaar gebied, dient dit in overleg met de Verkoper te geschieden.

Artikel 2.11

Gedoogplicht / recht van opstal

a. De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak zal worden aangebracht en onderhouden, waaronder leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken.
b. De Koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
c. 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.
d. 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, omschreven in lid a van dit artikel, welke de Verkoper dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
e. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
f. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de Verkoper of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
g. Voor zover de Verkoper en/of het nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de Verkoper en/of het nutsbedrijf voor de werken zoals bedoeld een recht van opstal worden gevestigd, waaraan Koper zijn medewerking dient te verlenen.

Artikel 2.12

Bouwplaatsinrichting, tijdelijke voorzieningen

a. Opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval dient te geschieden op het perceel overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.
b. Mocht de Koper tijdens de bouw, in verband met de werkzaamheden op het perceel, grond van de Verkoper willen gebruiken, dan zal de Koper daarover met de Verkoper in overleg treden. De Koper zal geen grond van de Verkoper gebruiken voor werkzaamheden zonder voorafgaande goedkeuring. In geval van goedkeuring zal de Koper de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Verkoper goedgekeurde situatietekening.
c. De Koper zal met de Verkoper in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de tijdelijke in- en uitritten van de bouwplaats. De Koper zal geen tijdelijke in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Verkoper, welke goedkeuring de Verkoper niet op onredelijke gronden mag weerhouden. In geval van goedkeuring zal de Koper de tijdelijke in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Verkoper goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Verkoper aan de goedkeuring zal verbinden.
d. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing na de Levering en behelst geen instemming van de Verkoper met voortijdige Feitelijke levering.

Artikel 2.13

Verplichting tot bouw en ingebruikname, eigen gebruik

a. De Koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van het ondertekenen van de Notariële akte een aanvang te hebben gemaakt met realisering van de bebouwing waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te hebben ten behoeve van de in de Koopovereenkomst genoemde bestemming, zodanig dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. In bijzondere gevallen kan deze termijn door de Verkoper worden verlengd. Aan deze verlenging kan de Verkoper voorwaarden verbinden.
b. Zolang niet is voldaan aan beide in lid a. van dit artikel vermelde verplichtingen, is de Koper niet gerechtigd de Onroerende Zaak te verkopen en te leveren, met zakelijke genotsrechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten zonder toestemming van de Verkoper. Aan deze toestemming kan de Verkoper voorwaarden verbinden.
c. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting om aan te vangen met de bouw dan wel aan zijn verplichting om de bouw af te ronden als bedoeld en binnen de termijnen zoals bedoeld onder lid a, is de Koper verplicht om de Onroerende Zaak binnen twee maanden na verloop van de in lid a. genoemde termijnen op eerste vordering van de Verkoper terug te verkopen aan de Verkoper, tegen de bij aankoop aan de Verkoper betaalde koopprijs. Op deze koopprijs wordt bij wijze van vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling -door de Verkoper een gedeelte, groot 10 % (tien procent) ingehouden en komt te vervallen aan de Verkoper, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Verkoper gevorderd kan worden.
d. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de Onroerende Zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper.

e. De terugverkoper is verplicht binnen een door de Verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Onroerende Zaak, bij gebreke waarvan een en ander door de Verkoper op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
f. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van parate executie op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
g. Koper is verplicht de op de Onroerende Zaak te realiseren bedrijfspand(en) te gebruiken voor eigen gebruik, ten behoeve van de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten en het bedrijfsgebouw met de daartoe behorende grond niet aan derden te doorverkopen en/of te bezwaren met een zakelijk recht, behoudens het recht van hypotheek, één en ander gedurende een periode van één jaar nadat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zoals bedoeld in lid a, zulks op straffe van verbeurte aan de Verkoper van een direct opeisbare boete van 10% (tien procent) van de Koopprijs, tenzij in de Koopovereenkomst anders is bepaald.
h. Het is Koper gedurende 3 jaar na ingebruikname van de Onroerende Zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan de Onroerende Zaak aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven, geheel noch gedeeltelijk, zulks op straffe van verbeurte aan de Verkoper van een direct opeisbare boete van 10% van de Koopprijs, tenzij in de Koopovereenkomst anders is bepaald.
i. Enkel in geval van redenen van dringende bedrijfseconomische aard, te bepalen door Verkoper, kan op verzoek van Koper afgeweken worden van het hiervoor onder punt g en h bepaalde.
j. Het onder sub g van dit artikel (doorverkoop) is niet van toepassing in geval van:
    a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    b. executoriale verkoop (artikel 3:268 BW);
    c. schriftelijke ontheffing door Verkoper. De Verkoper kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 2.14

Parkeergelegenheid

De Koper zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel voor personeel en bezoekers in overeenstemming met hetgeen hieromtrent is opgenomen in de te verlenen of reeds verleende omgevingsvergunning. Deze parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden.

Artikel 2.15

Schade

De Koper is jegens de Verkoper aansprakelijk voor schade in de openbare ruimte en aan de bestaande gebouwen, daaronder mede begrepen trottoir, berm, rijweg en riolering (verstopping daaronder mede begrepen), alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van de Onroerende Zaak bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting, die ontstaat door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de realisatie van de bebouwing op het verkochte en die aan de Koper kan worden toegerekend. Schade in de openbare ruimte en aan de bestaande gebouwen zal in opdracht van de Verkoper door een derde worden hersteld. De Koper zal in dat geval de kosten van herstel aan de Verkoper vergoeden indien en voor zover die schade aan de Koper kan worden toegerekend. Het bedrag der schadevergoeding wordt door de Verkoper vastgesteld op de gemaakte kosten.

Artikel 2.16

Erfafscheiding

Voor zover het aan de Onroerende Zaak grenzende terrein eigendom is van de Verkoper doet de Koper afstand van de bevoegdheid om van de Verkoper medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

Artikel 2.17

Kwalitatieve verplichting

De in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven ten behoeve van de Verkoper rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een nadere notariële akte wordt opgemaakt die daarna bij afschrift/uittreksel zal worden ingeschreven in het daarvoor bestemde openbare register bij het Kadaster, zal alsdan zijn voldaan aan het vestigingsvereiste van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.18

Kettingbeding

a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), ten behoeve van de Verkoper, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan.

Artikel 2.19

Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de algemene voorwaarden, verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van 10% (tien procent) van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast deze boete recht op aanvullende schadevergoeding.
b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de Verkoper en Koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 2.20

Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de Koopovereenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslist door de daartoe bevoegde rechter van Rechtbank Noord Nederland en naar Nederlands recht.

HOOFDSTUK 3

Bepalingen die uitsluitend gelden voor kavels die krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen en werken.

Woon-werkkavels

Artikel 3.1
Eigen gebruik van de kavel

a. Tot 5 jaar na eerste bewoning door de Koper, zoals blijkt uit de Basis Registratie Personen, is de Koper niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper de Onroerende Zaak te vervreemden en te leveren, noch te bezwaren met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek. Koper is verplicht gedurende deze periode zelf in de Onroerende Zaak te wonen en zelf te gebruiken; verhuur of anderszins ingebruikgeving aan derden is niet toegestaan. Dit geldt zowel voor de woning als het bedrijfspand. Het is niet toegestaan het bedrijfsmatige deel van de kavel te gebruiken ten behoeve van bewoning.
b. Overtreding van het sub a. beschreven verbod leidt tot het verschuldigd worden van een boete door Koper jegens de Verkoper welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is, ter hoogte van:
    1. 100% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 12 maanden na levering van de Onroerende Zaak;
    2. 60% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 24 maanden na levering van de Onroerende Zaak;
    3. 20% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 60 maanden na de levering van de Onroerende Zaak.
c. De in sub a. en b. beschreven regeling is niet van toepassing indien de Koper de Onroerende Zaak, de daarop gebouwde woning en/of het bedrijfsdeel wenst te verkopen om de volgende redenen:
    1. het overlijden van de Koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner;
    2. het ontbinden van het huwelijk door echtscheiding of in het geval van geregistreerde partnerschap het doorhalen van de registratie;
    3. een verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of één van diens gezinsleden.
d. Koper dient terzake van deze omstandigheden een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Verkoper en is pas ontslagen van de sub a. en b. beschreven verplichting indien de Verkoper dat schriftelijk aan de Koper heeft bevestigd.
e. In bijzondere gevallen kan de Verkoper besluiten af te zien van toepassing van de leden a. en b. van dit artikel onder nader door de Verkoper te bepalen en te verbinden voorwaarden.

Artikel 3.2
Kavelsplitsing

a. Koper is niet gerechtigd de Onroerende Zaak te splitsen in een of meerdere kadastrale percelen, dan wel de woning op welke wijze dan ook separaat van het bedrijfspand te vervreemden, op overtreding waarvan een boete door Koper jegens de Verkoper welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is ter hoogte van de bij de aankoop aan de Verkoper betaalde koopprijs.
b. In bijzondere gevallen kan de Verkoper besluiten af te zien van toepassing van lid a. van dit artikel onder nader door de Verkoper te bepalen en te verbinden voorwaarden.