

Drachten | Smallingerland

K O O P C O N T R A C T

Partijen:

1. De gemeente Smallingerland, kantoorhoudende aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM te Drachten, ten deze op grond van Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. de Haan, medewerkster Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen, hierna te noemen: de gemeente;

en

2. <NAAM>, geboren op <DATUM> te <PLAATS> en <NAAM>, geboren op <DATUM> te <PLAATS>, woonachtig <ADRES>, te (<POSTCODE>), <PLAATS>

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente middels een daartoe strekkende selectieprocedure een perceel bouwgrond ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het bestemmingsplan Nijewei te Boornbergum;
- b. dat de koper op basis van voormelde selectieprocedure in aanmerking is gekomen voor een perceel bouwgrond gelegen aan Nijewei in Boornbergum;
- c. dat partijen thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding terzake willen vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: grootte, ligging en koopsom onroerende zaak

- 1.1. De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt: het bouwperceel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, gelegen in Boornbergum, kadastraal bekend gemeente Boornbergum, sectie F, nummer 3708 de grootte is door het kadaster vastgesteld op 823 m² en aangeduid met straat Nijewei nummer 89, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst vastgehechte situatieschets bijlage 1. Deze is bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen; exacte maten kunnen er niet aan worden ontleend.

- 1.2. De koopsom bedraagt € 181.575,19 vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 38.130,78 is totaal € 219.705,97 (V.O.N.) dus inclusief verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en alle kosten van levering waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten.

De gemeente heeft het recht, wanneer het tarief van de omzetbelasting wijzigt voor de levering, de wijziging aan de koper door te berekenen.

- 1.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 van de algemene verkoopvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 8, zijn alle kosten van levering, waaronder begrepen het kadastrale paraaf verkoper paraaf koper

recht en de notariële kosten, inbegrepen in de V.O.N. koopsom zoals hiervoor bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Artikel 2: betaling koopprijs

- 2.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 2.2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk met valuteringsdag van de dag van ondertekening van de akte.
- 2.3. Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de notaris is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

Artikel 3: de overdracht

- 3.1. De levering vindt plaats uiterlijk n.n.t.b., ten overstaan van een notaris van Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma of diens waarnemer of associé.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van de uiterste datum van levering zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, is koper tot aan het tijdstip van overdracht een boeterente verschuldigd aan de gemeente over elke dag dat de levering uitblijft, te voldoen bij de betaling van de koopsom. De dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties, berekend over de koopprijs inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente is onmiddellijk opeisbaar zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. De boeterente is op de enkele vertraging gesteld en laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.
- 3.3. De onroerende zaak wordt geleverd conform het bepaalde in artikel 2.1 van de algemene verkoopvoorwaarden. Koper aanvaardt de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en zichtbare en onzichtbare gebreken.

Artikel 4: tussentijdse beëindiging

- 4.1. In geval de koper vóór het verlijden van de akte tot overdracht in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.2. De gemeente heeft het recht om deze 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 eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

paraaf verkoper

paraaf koper

- 4.3 Koper is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien de koper, nadat de omgevingsvergunning is verkregen, uiterlijk binnen 4 weken er niet in geslaagd is een hypothecaire geldlening voor de aankoop van de onroerende zaak te verkrijgen, ter hoogte van € 219.705,97. In geval koper deze overeenkomst ontbindt op grond van het niet verkrijgen van een voormelde financiering, dient koper twee (2) afwijzingen van in Nederland gevestigde en door de gemeente erkende banken te overleggen.

Artikel 5: planologisch kader en bodem

- 5.1. Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Nijewei te Boornbergum.
- 5.2. In de Gemeente Smallingerland is in 2020 de actuele bodemkwaliteitskaart vastgesteld, deze is te vinden op de site <https://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart is de bodem van dit deel van het plangebied beoordeeld als klasse AW achtergrondwaarde en is vrij toepasbaar. De beschikbare bodeminformatie wordt als voldoende geacht voor het afgeven van een bouwvergunning in dit plangebied. Als de koper meer duidelijkheid wenst omtrent de bodemgesteldheid mag hij/zij op eigen kosten nader bodemonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 6: gebruik bouwterrein en opstallen

Volgens het bestemmingsplan is de grond bestemd voor woningbouw. De grond en de daarop te bouwen opstal mogen dan ook alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

Artikel 7: zelfbewoningsverplichting en antispeculatiebeding

1. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding zoals bedoeld in artikel 2.15 van de algemene verkoopvoorwaarden is uitdrukkelijk van toepassing en zal in de notariële akte van levering van de onroerende zaak worden opgenomen.

Artikel 8: algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken niet zijnde gebouwen en bedrijventerreinen gemeente Smallingerland" zoals vastgesteld door het college op 7 maart 2023 voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Verkoper heeft deze voorwaarden voor of bij het sluiten van deze overeenkomst aan koper ter hand gesteld.

De algemene voorwaarden zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 9: rioolaansluiting en inrit

- 9.1. In de koopprijs is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering.
- 9.2. In de koopsom is tevens inbegrepen het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd met een breedte van maximaal 3 meter. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen, tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient koper aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smallingerland.
- 9.3. Voor de inrit dient koper een vergunning aan te vragen, dit kan gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning in de omgevingsvergunning.

paraaf verkoper

paraaf koper

Artikel 10: drainage

Om in de tuin geen overlast van het grondwater te krijgen, wordt geadviseerd om een goede drainage aan te leggen in de tuin en rond of onder de woning waar mogelijk, aan te sluiten op de sloot. Voor de woningen die niet rechtstreeks hun drainagewater kunnen lozen op een aangrenzende sloot, wordt in de openbare weg een schoonwaterriool aangelegd. Voor alleen de woning wordt op dit schoonwaterriool een uitlegger aangelegd met nabij de erfgrens een aansluitpunt.

Om op zowel het vuile- als het schoonwaterriool te kunnen aansluiten moet een vergunning worden aangevraagd, dit kunt koper gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de omgevingsvergunning. Na ontvangst wordt de plaats van deze aansluitpunten aan de aanvrager bekend gemaakt.

Artikel 11: overige voorwaarden

11.1. Vuilwater dient via het vuilwater riool te worden afgevoerd. De aansluiting op de openbare riolering voor vuilwater moet worden aangesloten op het ontstoppingsstuk (putje). Nadere informatie kan koper hierover krijgen bij team Omgevings Beheer Geregeld.

De woning: de dak- en weggoppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kan koper terecht bij de team Omgeving geregeld.

11.2. Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven.

11.3. Koper houdt de natuurlijke sloot en aanwezige bomen op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de sloot en de aanwezige bomen.

11.4. Voor zover zij voldoen aan de vereisten van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden de verplichtingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting, die overgaan op degenen die de grond onder bijzondere titel verkrijgen, en als zodanig in de registers ingeschreven. Ook wordt dit artikel opgelegd aan de verkrijger van de grond bij iedere latere levering en dient als zodanig in de akte van levering te worden opgenomen, beide zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro, door diegene die dit opleggen nalaat aan de gemeente te voldoen. Eén en ander is van overeenkomstige toepassing op iedere latere levering van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan.

Artikel 12: geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland. Op deze overeenkomst of geschillen die daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13: bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

paraaf verkoper

paraaf koper

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

op

Verkoper

.....

De gemeente Smallingerland

te Drachten

op

Koper

.....

<INVULLEN>

.....

<INVULLEN>

paraaf verkoper

paraaf koper

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN NIET ZIJNDE GEBOUWEN EN BEDRIJVENTERREINEN

GEMEENTE SMALLINGERLAND

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen

Artikel 1.1

Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst met betrekking tot onroerende zaken, niet zijnde gebouwen en bedrijventerreinen, tussen de gemeente Smalingerland 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 het college van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023 en zijn in werking getreden op 14 maart 2023.
- c. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Smalingerland 2023". Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland.

Artikel 1.2

Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
| A | Algemene Verkoopvoorwaarden | : | de voorliggende algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2023, zoals vastgesteld door het College van de gemeente Smalingerland d.d. 7 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 Gemeente 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;

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 Feitelijke Levering, 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 | Bouwterrein | : | een perceel onbebouwde grond, dat is bestemd om te worden bebouwd met het in de Koopovereenkomst beschreven bouwplan. |
| D | College | : | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland. |
| E | Feitelijke Levering | : | het moment waarop de Koper voor het eerst de beschikkingsmacht over de Onroerende Zaak verkrijgt, door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden uit te voeren. |
| G | Kadaster | : | de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. |
| I | Koopprijs | : | het verschuldigde bedrag voor de Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst. |
| J | Koper | : | de natuurlijke – of rechtspersoon die een Onroerende Zaak van de Gemeente wenst te kopen voor de Koopprijs en onder de bedingen en bepalingen als op te nemen in de Koopovereenkomst. |
| K | Levering | : | de ondertekening van de Notariële Akte en inschrijving daarvan bij het Kadaster. |
| L | Notariële Akte | : | de voor de Levering vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door de Notaris. |
| M | Notaris | : | de notaris ten overstaan van wie de Notariële Akte zal worden verleden. |
| N | Onroerende Zaak | : | de grond die het voorwerp van de Koopovereenkomst vormt. |
| O | Partijen | : | de Gemeente en de Koper |

HOOFDSTUK 2

Algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 2.1

Staat van de Onroerende Zaak bij Levering en Feitelijke Levering

- a. De Levering van de Onroerende Zaak vindt plaats 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 geleverd in Bouwrijpe staat, tenzij de Koopovereenkomst anders bepaalt.
- c. De Onroerende Zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de Koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten.
- d. De Onroerende Zaak wordt afgeleverd 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 of uit het Kadaster en/of de voorgaande akte(n) van levering blijken, danwel in de Koopovereenkomst zijn vermeld door ondertekening daarvan door de Koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
- e. De Onroerende Zaak wordt geleverd met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de Koopovereenkomst nodig zijn, tenzij in de Koopovereenkomst anders overeengekomen.
- f. De Gemeente 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 bruikbare omgevingsvergunning en mits de Onroerende Zaak dan Bouwrijp is. Indien de Notariële Akte niet is gepasseerd binnen acht weken nadat er sprake is van een bruikbare 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 Gemeente een Notaris aanwijzen.
- c. Koper kan de Onroerende Zaak in gebruik nemen, 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, tenzij Partijen in de Koopovereenkomst eerdere ingebruikneming zijn overeengekomen.
- 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 het College de termijn genoemd in lid a op een daartoe strekkend en schriftelijk gemotiveerd verzoek van Koper verlengen. Het College kan aan die verlenging voorwaarden verbinden.

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. 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 consumententransacties (zie artikel 6:119 lid 1 Burgerlijk Wetboek).
- d. Voor zover dit op grond van de wet vereist is, zal de Gemeente aan Koper een BTW-factuur verstrekken in verband met de hiervoor onder a. bedoelde betaling.
- e. Indien Partijen eerdere Feitelijke Levering zijn overeengekomen, is het risico van mogelijke samenloop van omzetbelasting en overdrachtsbelasting volledig voor rekening van Koper.

Artikel 2.4

Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, tarieven en belastingen met betrekking tot de koop, de Levering en de Feitelijke Levering, 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 Gemeente, zowel op situatietekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de Gemeente 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

Verskil 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 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. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na toekenning van de definitieve kadastrale grenzen of kadastrale splitsing, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen. Daarna vervalt het recht op verrekening.

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 Gemeente 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 Gemeente de in de laatste volzin van sub a bedoelde verklaring niet kan afgeven, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder gehouden te zijn schade en/of kosten van Koper te compenseren. Indien de Gemeente niet tot ontbinding van de Koopovereenkomst overgaat, is de Gemeente 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 Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, indien de milieukundige staat van de Onroerende Zaak ten gevolge van een bestemmingsplanwijziging 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 Gemeente voor het in het 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 Koopovereenkomst

- a. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan hetgeen waartoe hij uit hoofde van de Koopovereenkomst 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 Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 2.18.
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 voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de Levering. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de Koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- c. Indien Koper een natuurlijk persoon is, is de Gemeente 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 Gemeente 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.
- e. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst overeenkomstig het hiervoor onder a, b, c of d bepaalde ontbindt, en de Feitelijke Levering al heeft plaatsgevonden, is Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel) verplicht de Onroerende Zaak onverwijld weer in het bezit van de Gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond bij de Feitelijke Levering aan Koper. De reeds betaalde Koopsom en/of een gestelde zekerheid zal worden geretourneerd, voor zover deze het bedrag van de rente, kosten en boeten die krachtens de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden verschuldigd zijn, te boven gaan. Alle in verband met de omstandigheid zoals bedoeld in dit sub e te maken kosten, waaronder de kosten van de Notaris en kosten om de Onroerende Zaak weer in de staat terug te krijgen waarin deze zich bevond bij Feitelijke Levering, komen voor rekening van Koper en zullen, voor zover de Koopsom reeds onder de Notaris is, worden verrekend met de Koopsom.

Artikel 2.9

Hoofdelijkheid

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

Artikel 2.10

Gedoogplicht / recht van opstal

- a. De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de gemeente en/of de nutsbedrijven op, in of boven de Onroerende Zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare en nutsvoorzieningen op, in of boven de Onroerende Zaak zal worden aangebracht en onderhouden.

- b. De Koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. 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 Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. 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 ter plaatse van de werken is niet toegestaan; het bedrijf is gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de Koper weg te nemen of weg te laten nemen.
- 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 Gemeente 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 gemeente en/of het nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de gemeente en/of het nutsbedrijf voor de werken zoals bedoeld een recht van opstal worden gevestigd, waaraan Koper zijn medewerking dient te verlenen.

Artikel 2.11

Verplichting tot bouw en ingebruikname

- a. De Koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van het ondertekenen van de Notariële Akte, of de Ingebruikneming als die eerder plaatsvindt, 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 het College worden verlengd. Aan deze verlenging kan het College 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 het College. Aan deze toestemming kan het College 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 Gemeente terug te verkopen aan de Gemeente, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs wordt bij wijze van vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling -door de Gemeente een gedeelte, groot 10 %, ingehouden en komt te vervallen aan de Gemeente, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden.
- d. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte Onroerende Zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- e. De terugverkoper is verplicht binnen een door het College te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat

- terugbrengen van de gekochte Onroerende Zaak, bij gebreke waarvan een en ander door de Gemeente 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.

Artikel 2.12

Schade

De Koper is verplicht om schade aan het aangrenzende openbaar gebied, waaronder trottoir, berm, rijweg en/of riolering (verstopping daaronder begrepen) alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van de Onroerende Zaak bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met bouw op of gebruik van de Onroerende Zaak, aan de Gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt door het College vastgesteld op de gemaakte kosten.

Artikel 2.13

Erfafscheiding

- a. Voor zover het aan de gekochte Onroerende Zaak grenzende terrein eigendom is van de Gemeente doet de Koper afstand van de bevoegdheid om van de Gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.
- b. Een door Koper te realiseren erfafscheiding komt volledig voor zijn rekening, evenals het beheer en onderhoud van de erfafscheiding.
- c. Een door Koper te realiseren erfafscheiding dient volledig op eigen terrein te worden geplaatst.

Artikel 2.14

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 Gemeente zal geschieden. Alvorens met de aanleg van riolering op eigen terrein wordt begonnen, dient overleg te worden gepleegd met de Gemeente.
- 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 Gemeente.
- 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 Gemeente te geschieden.

Artikel 2.15

Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

- a. Gedurende vijf (5) jaren zal/zullen de op de Onroerende Zaak te bouwen woning(en):
 - (i) uitsluitend dienen te worden bewoond door de eerste koper (hoofdbewoner) zelf;
 - (ii) niet aan derden worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven.

Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper materieel gelijkgesteld is aan eigen bewoning door de hoofdbewoner.

Voormelde periode van vijf (5) jaren vangt aan vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen door de Koper dan wel degene die op grond van het vorenstaande gelijk gesteld wordt aan de Koper.

- b. In geval van overtreding van het bepaalde onder a van dit artikel, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Voormelde boete geldt uitdrukkelijk per gebrek, derhalve per woning ten aanzien waarvan het bepaalde onder a. wordt overtreden.
- c. Indien Koper de Onroerende Zaak binnen een termijn van vijf (5) achtereenvolgende jaren na aanvang eerste bewoning zoals hiervoor bedoeld onder a, vervreemdt, is Koper (als verkoper) verplicht aan de Gemeente een vergoeding te betalen in het geval de (te) ontvangen verkoopprijs een positief verschil geeft met de uit hoofde van de voorliggende Overeenkomst betaalde koopprijs, zoals bepaald in de leden e en f van dit artikel.
- d. Voor de toepassing van het bepaalde in lid c van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
 - i. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
 - ii. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
 - iii. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij de Onroerende Zaak aan één van de partners wordt toebedeeld.
- e. De aan de Gemeente te betalen vergoeding voor het eerste jaar van de in sub c van dit antispeculatiebeding bedoelde termijn, is gelijk aan het positieve verschil tussen:
 - i. de (te ontvangen) verkoopprijs van de Onroerende Zaak en
 - ii. het bedrag, gelijk aan de (oorspronkelijk) betaalde aankoopprijs van de Onroerende Zaak, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Als dit leidt tot een negatief verschil is geen vergoeding verschuldigd. :
 - 1. 100% van de koopsom inclusief BTW indien de verkoop plaatsvindt binnen 12 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen;
 - 2. 80% van de koopsom inclusief BTW indien de verkoop plaatsvindt binnen 24 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen;
 - 3. 60% van de koopsom inclusief BTW indien de verkoop plaatsvindt binnen 36 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen;
 - 4. 40% van de koopsom inclusief BTW indien de verkoop plaatsvindt binnen 48 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen;
 - 5. 20% van de koopsom inclusief BTW indien de verkoop plaatsvindt binnen 60 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen;
- f. Indien blijkt dat bij vervreemding van de Onroerende Zaak voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag is aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde verkoopprijs, wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de Onroerende Zaak beschouwd.
- g. Koper is verplicht van een voorgenomen gehele en gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende Zaak ten minste twee maanden vóór de juridische levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de Gemeente en aan de Gemeente de volgende gegevens te verstrekken:
 - i. De oorspronkelijk betaalde aankoopprijs van de Onroerende Zaak;
 - ii. de nu ten behoeve van de verkoop overeengekomen verkoopprijs; en
 - iii. de geplande datum van het notarieel transport van deze verkoop.

- h. De akte van levering kan niet eerder worden verleden dan nadat de Gemeente de aan haar verschuldigde vergoeding heeft vastgesteld. Deze door de Koper aan de Gemeente verschuldigde vergoeding dient via de notaris onverwijld na de juridische levering van de Onroerende Zaak aan een derde, aan de Gemeente te worden betaald.
- i. Indien aan het bepaalde in lid g van dit antispeculatiebeding niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt Koper aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van EUR 25.000 (zegge: *vijfentwintigduizend euro*).
- j. De Gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a en/of lid c van dit artikel op grond van gebleken dringende persoonlijke omstandigheden aan de zijde van Koper, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte uitvoering van dit artikel onaanvaardbaar is. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
- k. Het in dit antispeculatiebeding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente gehouden is om enige vergoeding aan Koper te betalen.
- l. In geval de Onroerende Zaak bestemd is om te worden bebouwd met meerdere woningen, zal Koper de verplichtingen zoals opgenomen in dit artikel 2.15 opleggen aan iedere eindgebruiker/koper van een woning. Indien vorenstaande verplichting niet wordt nagekomen verbeurt Koper aan de Gemeente de boete zoals bedoeld onder b van dit artikel.

Artikel 2.16

Handhaven bomen en watergangen

De Koper is verplicht de zich op de Onroerende Zaak bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting alsmede bestaande watergangen te handhaven, voor zover dit in verband met de bouw van het (de) op de Onroerende Zaak te stichten gebouw(en) mogelijk is.

Het verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting alsmede watergangen mag alleen geschieden na verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 2.17

Kwalitatieve verplichting

De in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven ten behoeve van de Gemeente 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 de Koopovereenkomst tussen Partijen een 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 Gemeente, 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 Gemeente, 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 Gemeente 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 Gemeente 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 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 Gemeente 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 in Leeuwarden en naar Nederlands recht.

