

KOOPOVEREENKOMST BEDRIJVENTERREIN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Ooststellingwerf, gevestigd 't Oost 11, 8431 LE in Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01180311 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders namens burgemeester de heer J. Werkman, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort, een kopie legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd, handelende krachtens artikel 171 van de Gemeentewet.

hierna te noemen "**verkoper**"

en

2. **GEGEVENS KOPER**

hierna te noemen "**koper**"

partijen verklaren een koopovereenkomst te hebben gesloten inzake de levering van:

Een bouwterrein bestemd voor bedrijfsmatige bebouwing, gelegen op bedrijventerrein aan de turfsteker te Haulerwijk, kadastraal bekend gemeente Donkerbroek, sectie K, nummer 1897 (deels), ter grootte van circa 6739 m², één en ander zoals op bijgaande tekening is aangegeven, tegen een koopsom van € 348.069,35 (zegge: driehonderdachtenveertig duizend negenenzeestig euro en vijfendertig eurocent), exclusief geldende BTW tarieven, met een totale koopsom van € 421.163,91 (zegge: vierhonderdeenentwintig duizend éénhonderddrieënzestig euro en eenennegentig eurocent), inclusief BTW.

hierna gezamenlijk te noemen: "**het registergoed**".

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

Bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Notariële akte van levering

- a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal, uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening door verkoper worden verleden ten overstaan van notaris mevrouw mr. G.B. Smeenk, verbonden aan Notariaat De Werven ter standplaats Oosterwolde of diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.
- b. Indien het passeren van de akte niet binnen de in het eerste lid (1a) gestelde termijn geschiedt, is koper vanaf het moment van het verstrijken van die termijn de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd, welke rente zal worden vermeerderd met BTW tot het moment dat de akte wordt gepasseerd dan wel tot het moment dat de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Betaling van de verschuldigde rente dient te geschieden gelijktijdig met het passeren van de akte dan wel 14 dagen na ontbinden van de koopovereenkomst.

Artikel 2 Omzet- en overdrachtsbelasting, kadastratarief en overige kosten

De verschuldigde belastingen, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3 Steunmaatregelen

Indien de Europese Commissie een onderzoek naar mogelijke steunmaatregelen als bedoeld in op grond van artikel 107, eerste lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie uitvoert en zij van oordeel is dat er sprake is van ongeoorloofde steun, wordt het berekende bedrag aan ongeoorloofde steun door koper terugbetaald aan de verkoper.

Artikel 4 Juridische levering

Bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover verkoper deze in zijn bezit heeft, behoudt verkoper belang. Verkoper is bereid de koper op diens verlangen en op diens kosten daarvan een afschrift of uittreksel af te geven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder) aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Artikel 5 Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- c. Aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet.
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- d. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings-casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet.
- e. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- f. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 6 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 7 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan eenhonderd vijftienduizend euro (€ 115.000,-). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

Artikel 8 Bodemonderzoek

- a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het door de verkoper te verkopen registergoed is een milieukundig verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht.
- b. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties aan stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid.
- c. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in artikel 8b wordt niet verstaan:
 - Funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.
 - Stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 9 Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 10 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 11 Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarde

- a. De koopovereenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de koper voor de financiering van het verkochte inclusief de beoogde bebouwing geen hypothecaire geldlening tot honderd procent van de koopprijs en kosten heeft kunnen verkrijgen bij een grote geldverstreckende instelling, onder naar de geldmarkt redelijk te achten condities.

- b. De koper verplicht zich in redelijkheid al het mogelijke te doen om de hypothecaire geldlening te verkrijgen.
- c. De koper kan zich tot uiterlijk vijf maanden na de datum van totstandkoming van de overeenkomst op vervulling van de in het eerste lid (12a) bedoelde ontbindende voorwaarde beroepen door middel van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring met bericht van ontvangst van de gemeente.
- d. Indien door de koper na het verstrijken van de eerste twee maanden van de in het vorige lid (12c) genoemde termijnstelling een beroep op de ontbindende voorwaarde wordt gedaan, is hij voor elke opvolgende maand of gedeelte daarvan telkens een vergoeding aan de gemeente verschuldigd ten bedrage van € 500,-.

Artikel 13 Didam-clausule - opschortende voorwaarde

- a. Op grond van het 'Didam-arrest' (Hoge Raad 26 november 2021) dient de gemeente bij de verkoop van onroerende zaken een selectieprocedure te volgen. Uitzondering hierop is indien er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop en levering van onroerende zaken.
- b. Partijen zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek over de verkoop van het registergoed. Partijen onderkennen dat de uitspraak in het Didam-arrest van invloed kan zijn op hun rechtsverhouding en dat de toepasselijkheid en de gevolgen van dit arrest voor de onderhavige situatie nog niet volledig uitgekristalliseerd zijn.
- c. Partijen zijn van oordeel dat gemotiveerd kan worden dat koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de verkoop en levering van het registergoed.
- d. De gemeente zal haar voornemen tot verkoop van het registergoed bekend maken door publicatie in De Nieuwe Ooststellingwerfer, het Gemeentebled en op haar website.
- e. Partijen verklaren deze koopovereenkomst aan te gaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen de in de publicatie gesteld termijn van 20 kalenderdagen geen kort geding is aangespannen tegen deze voorgenomen verkoop van het registergoed en dat zich in die periode ook geen andere belangstellende(n) daarvoor heeft (hebben) gemeld.
- f. Partijen zijn van mening dat, bij vervulling van de opschortende voorwaarde, er - in relatie tot het Didam-arrest - geen redenen zijn die het sluiten van deze koopovereenkomst in de weg staan.
- g. Partijen stellen elkaar niet aansprakelijk voor de gevolgen indien door een rechter wordt geoordeeld dat deze koopovereenkomst nietig of vernietigbaar is vanwege handelen in strijd met het Didam-arrest.
- h. Indien als gevolg van voortschrijdend inzicht of door een gerechtelijke uitspraak, de gemeente moet besluiten om alsnog een openbare inschrijfprocedure te organiseren, dan is de gemeente gerechtigd de onderhandelingen met betrekking tot de koopovereenkomst af te breken.
- i. De koper zal de gemeente niet aansprakelijk stellen (vrijwaring) indien de gemeente naar aanleiding van de "Didam-uitspraak" zich genoodzaakt ziet de onderhandelingen af te breken en geen koopovereenkomst met de koper sluit.
- j. Een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot afbreken van de onderhandelingen vanwege de Didam-uitspraak is een grondslag voor eenzijdige opzegging van deze overeenkomst door de gemeente.

Bijzondere bepalingen:

Artikel 14 **Bouwrijp maken**

- a. De verkoper is gehouden het registergoed tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in dat:
1. er openbare wegen zijn en of worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen.
 2. tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen, het registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering dan wel eerdere ingebruikneming. Eventuele verdere door de koper noodzakelijk geachte ophogingen of grondverbeteringen dan wel afvoeren van grond en/of zand komen voor rekening van koper.
 3. verkoper het bouwpeil aangeeft.
 4. er riolering en nutsvoorzieningen liggen tot aan de grens van het registergoed.
 5. koper voor het registergoed voor haar eigen rekening alle benodigde nutsvoorzieningen en aansluitingen aanvraagt.
- b. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op grond van het Burgerlijk Wetboek de door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen als bedoeld in lid a sub 2 laatste zin, niet mogen leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Artikel 15 **Bebouwing**

- a. De koper is verplicht om het registergoed bedrijfsmatig te bebouwen. Deze bebouwing moet binnen één jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering, glas- en waterdicht zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de vermelde termijn verlengen.
- b. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de akte van levering moet de op het registergoed te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de vermelde termijn verlengen.
- c. Wanneer de koper niet of niet tijdig of niet volledig voldoet aan de in lid a en b van dit artikel gemelde verplichtingen, is de koper verplicht om de onroerende zaken op eerste vordering van verkoper aan de gemeente terug te verkopen tegen de oorspronkelijke koopsom. Op deze koopsom zal, in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente aan de zijde van de gemeente een gedeelte van 15% van de koopsom worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de verkoper worden gevorderd. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de (terug)verkoper. De (terug)verkoper verleent ten behoeve van de terugoverdracht onherroepelijk bij deze volmacht aan de gemeente om de terugoverdracht te bewerkstelligen. De (terug)verkoper is verplicht binnen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen

voor het in oorspronkelijke staat (terug) brengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de (terug)verkoper.

Artikel 16 Beukenhaag

In het eerstvolgende plantseizoen na verkoop wordt door en op kosten van verkoper een blokhaag van beuken geplant op de eerste 2 meter gemeentelijke kabel en leidingstrook welke is gelegen langs de zichtzijde van het registergoed. Koper is voor het in stand houden en onderhouden van deze haag jaarlijks een onderhoudsbijdrage verschuldigd van € 153,00. Deze vergoeding is voor het eerst verschuldigd over het jaar volgend aan het jaar dat het bouwwerk gereed is gekomen. Koper ontvang hiertoe een rekening van verkoper. Het voor het onderhoud van de haag verschuldigde bedrag zal jaarlijks worden herzien op basis van de consumentenprijsindex van het centraal bureau voor de statistiek (CBS). Deze bepaling zal in de akte van levering als kwalitatieve bepaling worden opgenomen.

Artikel 17 Bouwschade

- a. De koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het registergoed, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college van de gemeente Ooststellingwerf vastgesteld.

Artikel 18 Inrit vanaf de openbare weg

- a. Koper mag inritten realiseren, benodigd voor de uitgangen/toegangen zoals aangegeven in de (situatie)tekening bij de Omgevingsvergunningaanvraag en welke benodigd zijn voor de gewenste bedrijfsvoering.
- b. Voor toestemming van de gewenste locatie en wijze van realisatie dient koper vooraf contact op te nemen met de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Ooststellingwerf via telefoonnummer 14 0516.
- c. Het is koper niet toegestaan een inrit te realiseren of te gebruiken anders dan waarvoor door het college van de gemeente Ooststellingwerf toestemming is verleend.

Artikel 19 Sloot/Talud onderhouden en behouden

De koper is verplicht om de sloot, dan wel het talud aan de noord- en westzijde van het perceel te onderhouden en in stand te houden.

Artikel 20 Verklaring kennisname bijlagen

Door middel van ondertekening van de koopovereenkomst verklaren verkoper en koper kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze overeenkomst, en hiermee in te stemmen.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Artikel 21 Gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw

Van deze verkoopovereenkomst maken deel uit de 'algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterrein voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf' vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van gemeente Ooststellingwerf, d.d. 24 maart 1992. Artikel 17 en artikel 19 zijn gewijzigd en vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

De inhoud van de hiervoor genoemde algemene voorwaarden is partijen bekend. Koper heeft een exemplaar van deze algemene voorwaarden ontvangen. De algemene voorwaarden zijn volledig van toepassing met uitzondering van artikel 14 en behoudens voor zover er in de artikelen uit deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing daarvan en aanzien van het verkochte niet mogelijk is.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend.

De verkoper:

De Gemeente Ooststellingwerf
namens deze,
het college van burgemeester en wethouders,
de heer J. Werkman

De koper:

NAAM KOPER
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening)

(handtekening)

Plaats **Oosterwolde**, d.d. _____ 2024

Plaats **Oosterwolde** d.d. _____ 2024

Bijlagen:

1. legitimatiebewijs verkoper (*niet aangehecht*)
2. legitimatiebewijs koper(s) (*niet aangehecht*)
3. verkooptekening van het registergoed
4. algemene verkoopvoorwaarden zijnde geen woningbouw

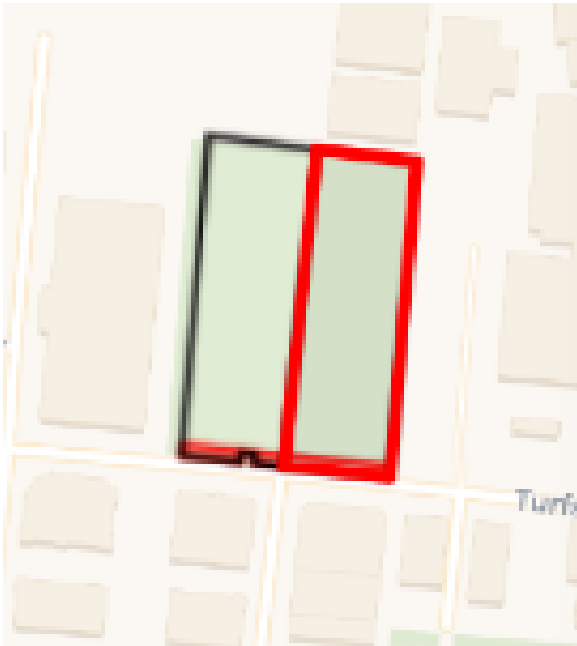
Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :



Verkooptekening van het registergoed

IN DE DEVINITIEVE KOOPOVEREENKOMST WORDT DE DEFINITIEVE VERKOOPTEKENING BIJGEVOEGD.



Bijzonderheden verkooptekening: Er wordt een recht van opstal gevestigd aan de onderkant van het perceel. Op de website op de kaart te zien in het rood. Dit is omdat er kabels en leidingen lopen.

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 24 maart 1992. Artikel 15 is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

Artikel 1 Begripsbepaling

in deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

verkoper	- de gemeente Ooststellingwerf;
de gemeente	- de gemeente Ooststellingwerf;
burgemeester en wethouders	- burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf
onroerende zaak	- het registergoed met eventueel toebehoren, zijnde geen bouwterrein;
de algemene voorwaarden	- Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000.

Artikel 2 Van toepassing zijn

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die artikelen die in de koopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard gelden niet voor partijen.

Artikel 3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot koop van een onroerende zaak behoort een tekening, waarop de verkochte en in eigendom over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, indien de overeenkomst één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

Artikel 4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering danwel eerdere ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De verkoper staat er voor in, dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. De akte van levering wordt verleden binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de koper niet medewerkt aan het verlijden van de akte van levering binnen die termijn is artikel 14 van toepassing. De akte zal worden verleden ten overstaan van een in de gemeente Ooststellingwerf gevestigde notaris, ter keuze van de koper.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is verleden.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b, kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van burgemeester en wethouders eerder in gebruik nemen tegen betaling van de wettelijke rente te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW). Deze rente is verschuldigd vanaf de dag van aflevering tot en met de dag, waarop de akte van levering wordt verleden, c.q. de koopsom en de eventuele BTW zijn betaald.

Artikel 6 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het volgende jaar na de datum van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper is vanaf de datum van de aflevering of eerdere ingebruikneming verantwoordelijk voor het instandhouden van de terreinbegrenzing.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer bedraagt dan tien vierkante meter (10 m²), in welk geval het verschil dan geheel zal worden verrekend op basis van de overeengekomen prijs per vierkante meter (m²) en voor zover van toepassing te vermeerderen met BTW.

Artikel 9 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en/of concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat

wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

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

Artikel 10 Kap- en rooiverbod

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt of gerooid, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn
- b. Als er voor de datum van het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op roerende en onroerende zaken van koper is/wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper aantoont en waarmaakt dat de belangen van de verkoper niet worden geschaad en de overeenkomst volledig zal worden nagekomen.
- c. Eventueel reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in voorkomende gevallen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de ontbinding van deze koop te boven gaan.

Artikel 12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 13 Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de het verlijden van de akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de verkoper of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 14 Boetebepaling

- ~~a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koop overeenkomst en/of deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de verkoper wegens een de koper toe te rekenen tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.~~
- ~~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 15 Beperkingen

Binnen 5 jaar na datum van het verlijden van de akte van levering mag de koper de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte opstallen, niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen of met beperkte rechten bezwaren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder uitsluiting van hetgeen in artikel 14 dienaangaande is bepaald is de koper ten bate van de gemeente bij niet- of niet tijdige nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald, een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming.

Artikel 16 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak behoudt de gemeente zich een opstalrecht voor, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, zulks onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor het (laten) leggen, hebben en gebruiken van buizen, leidingen en kabels meebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, te inspecteren, te herstellen en eventueel te wijzigen of te verwijderen, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn.
- b. Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, doch kan door de opstaller te allen tijde worden opgezegd.
- c. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van rioolwater/water/gas/elektriciteit/ telefoonverkeer/kabelsignalen door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor de opstaller van het recht geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht van opstal en zal met name boven de buizen, leidingen en kabels aan weerszijden over een strook van 2 meter, gemeten uit het hart van de buizen-, kabel- en leidingstrook geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.
- d. De opstaller is gerechtigd om het gebouwde c.q. aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestelling van koper weg te nemen c.q. weg te laten nemen.

- e. Eventuele schade aan de buizen/leidingen en kabels, ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters komt geheel voor rekening van de koper.
- f. De opstaller zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds-, herstelwerkzaamheden of vernieuwing in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt de opstaller zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
- g. Indien door de koper een uitrit wordt aangelegd, zal deze, voor zover gelegen boven de buizen-, kabel- en leidingstrook, niet mogen bestaan uit een gesloten verharding en zal de constructie van dien aard moeten zijn dat geen schade kan ontstaan aan de zaken van de opstaller.
- h. De grond waarop het recht van opstal rust mag te allen tijde door werknemers van de opstaller, de eventuele onderopstaller(s) en werknemers van aannemers welke in opdracht van de (onder)opstaller(s) handelen worden betreden zonder toestemming van de koper. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt.
- i. Het is verboden vijvers aan te brengen of andere ontgravingen uit te voeren in de nabijheid van de buizen-, kabel- en leidingstrook en obstakels als rotspartijen, spoorbielzen en dergelijke boven de buizen, leidingen en kabels te plaatsen.
- j. De opstaller is verplicht na het opzeggen van het opstalrecht de inschrijving ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Friesland namens partijen te doen royeren, waartoe de koper de opstaller in de akte van levering machtiging en voor zover nodig volmacht zal verlenen.
- k. De opstaller is bevoegd de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of ten dele in onderopstal te geven.

Artikel 17 Kettingbeding

- a. De koper is bij vervreemding verplicht en verbindt zich voor zoveel nodig jegens de gemeente, die dit aanvaardt, deze algemene voorwaarden op de overeenkomst tot vervreemding, de levering en de eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, van toepassing te verklaren en deze algemene voorwaarden vóór of bij het sluiten van de overeenkomst ter hand te stellen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, hem deze op te leggen en deze ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee een en ander in de desbetreffende akten van de overeenkomst van vervreemding en levering te vermelden, vast te leggen en ten blijke van een en ander een voor kennisneming door de betreffende (toekomstige) nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde getekend exemplaar van de algemene voorwaarden aan de betreffende akten te hechten, alsmede in de betreffende akte van levering het artikel 16 van de algemene voorwaarden, indien dit artikel op de koopovereenkomst van toepassing is, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten behoeve van de gemeente, zulks indien koper na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ingebreke is gebleven er zorg voor te dragen, dat alsnog de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard en een en ander is geregeld en vastgelegd overeenkomstig het vorenstaande, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. De bepalingen in lid a van dit artikel alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, huurkoop daaronder begrepen, en elke verlening en vestiging van een beperkt recht daarop, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en in de desbetreffende akte van levering of vestiging van een beperkt recht worden opgenomen, zulks eveneens op verbeurte van de in lid a van dit artikel bedoelde boete ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

Artikel 18 Kwalitatieve verplichtingen

De in de koopovereenkomst opgenomen artikelen inzake de kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens zal worden bepaald dat medegebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van de koop en levering een (notariële) akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

Artikel 19 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koop alsmede de algemene voorwaarden 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 volgens de wet bevoegd rechter, tenzij koper en verkoper ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 20 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 18 april 2000 en kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000".