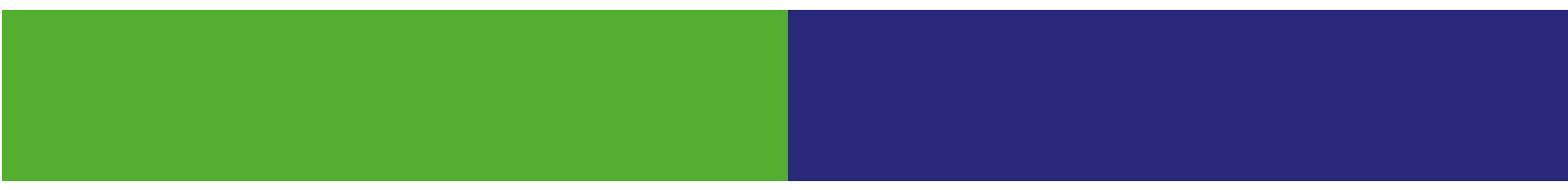


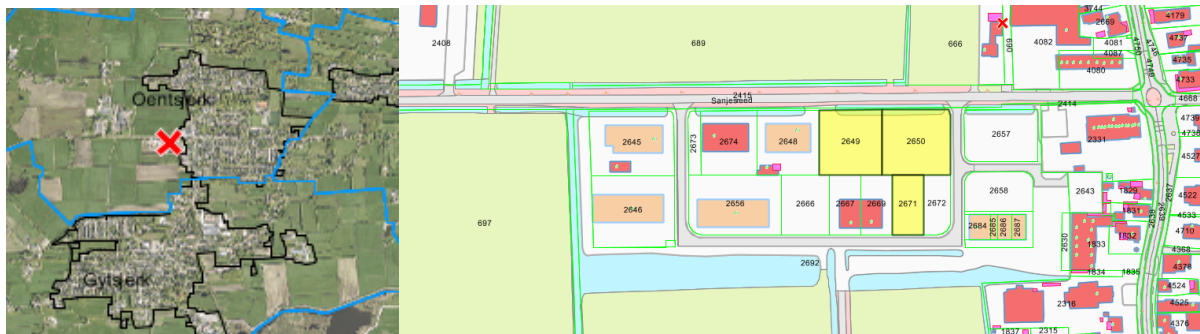
Verkoopbrochure kavels Sanjesfjild te Oentsjerk



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van drie bouwkavels op bedrijventerrein Sanjesfjild in Oentsjerk. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
2. Inschrijfprocedure	3
3. Selectiecriteria	4
4. Toewijzingsprocedure	5
5. Bestemming	7
6. Grond- en kavelprijzen.....	7
7. Aansluiting Liander	8
8. Bodem	8
9. Algemene verkoopvoorwaarden.....	8
Bijlagen	9
Bijlage 1 Uitsnede plankaart.....	10
Bijlage 2 Kaveltekeningen	11
Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel	15
Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.	28



Globale ligging kavels bedrijventerrein Sanjesfjild, de uit te geven kavels zijn geel gemarkeerd.

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met beleidsmedewerker Economische Zaken de heer Jan Sijtsma, tel. 06 15073693/0511 540934.

Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.

1. Algemeen

De gemeente Tytsjerksteradiel gaat op het bedrijventerrein Sanjesfjild in Oentsjerk drie bedrijfskavels te koop aanbieden. De andere kavels zijn al verkocht. De beschikbare kavels zijn kavel 4, kavel 5 en kavel 11.

Kavel 4 is kadastraal bekend als gemeente Giekerk, sectie F, nummer 2649. De oppervlakte van kavel 4 is 2050 m² groot. Kavel 5 is kadastraal bekend als gemeente Giekerk, sectie F, nummer 2650. Kavel 5 is 2245 m² groot. Kavels 4 en 5 zijn bestemd voor de combinatie wonen en werken.

Kavel 11 is kadastraal bekend als gemeente Giekerk, sectie F, nummer 2671. Kavel 11 is 935 m² groot. Op kavel 11 is geen bedrijfswoning toegestaan.

2. Inschrijfprocedure

U kunt zich inschrijven voor een kavel als u een bedrijf heeft en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. U kunt zich inschrijven door het indienen van het digitaal inschrijfformulier. Dit inschrijfformulier kunt u vinden op onze website (www.t-diel.nl). Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 25 kalenderdagen en loopt van **24 oktober 2024 tot en met 17 november 2024 23:59 uur**. Uw digitale inschrijving moet uiterlijk **17 november 2024 om 23:59 uur** ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor een kavel krijgt u binnen 2 werkdagen hiervan een schriftelijke bevestiging waarbij wordt aangegeven of is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld om in aanmerking te komen voor de koop van een kavel. In deze bevestiging wordt de toewijzingsprocedure en de vereiste telefonische bereikbaarheid nader toegelicht. Ontvangt u geen bevestiging krijgt van u inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet meegenomen in de toewijzing.

Voorwaarden voor inschrijving

Als u belangstelling heeft voor een kavel dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Let op! Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden. **Zorg ervoor dat de gegevens (adres, contactgegevens, eigenaar/bestuurder etc.) op het uittreksel actueel zijn en overeenkomen met de gegevens die u invult op het inschrijfformulier;**
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U vult op het inschrijfformulier in welk kavelnummer u wenst te kopen (1^e voorkeur). Daarnaast vult u in in welke kavels uw 2^e en 3^e voorkeur hebben of dat u geen 2^e en/of 3^e voorkeur heeft. U kunt uw voorkeuren na de inschrijftermijn niet meer wijzigen;
- f. U kunt per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeld bij de KvK;
- g. De inschrijver dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat hij of zij niet meer dan 25% aandeelhouder of bestuurder is in een van de andere bedrijven die zich ook hebben ingeschreven. De Inschrijver ontvangt na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven.

3. Selectiecriteria

De kavels voor bedrijventerrein binnen de gemeente Tytsjerksteradiel zijn momenteel schaars. De kavels moeten daarom zorgvuldig worden uitgegeven. De gemeente heeft om die reden selectiecriteria vastgesteld waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van de bedrijfskavels. Het vastleggen van deze selectiecriteria maakt de toewijzing van de kavels transparant. We hebben onderscheid gemaakt tussen standaard selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria. Aan de standaard selectiecriteria moet worden voldaan om een bedrijfskavel te kunnen kopen. De aanvullende selectiecriteria worden toegepast als er meerdere inschrijvingen zijn (die voldoen aan de standaard selectiecriteria) voor eenzelfde kavel. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend zodat er een prioritering van de inschrijvingen wordt opgesteld.

Standaard selectiecriteria:

a. Het bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

De inschrijver voor de kavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel van de Kamer van Koophandel van **maximaal drie (3) maanden** oud. Uit het uittreksel moet blijken dat de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming in te schrijven voor de kavel.

b. Planologisch kader

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan de vigerende planvoorschriften.

c. Milieucategorie

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te vallen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

d. Toetsing aan de wet Bibob

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te toetsen.

Aanvullende selectiecriteria:

e. Bedrijven die al lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie ten opzichte van overige bedrijven

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot een onevenredige voordeel van lokale bedrijven leidt. Een inschrijver valt niet in meer dan één categorie. Als de inschrijver bijvoorbeeld is gevestigd in Oentsjerk, valt deze alleen in categorie 1.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Bedrijven uit de Trynwâlden: als bedrijf uit de Trynwâlden wordt gezien een bestaande onderneming* die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk gevestigd is in Aldtsjerk, Gytsjerk, Mûnein, Raedtsjerk, Oentsjerk, Ryptsjerk, Wyls.	8
2.	Bedrijven binnen de gemeente: als bedrijf binnen de gemeente wordt gezien een bestaande onderneming* die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Tytsjerksteradiel.	6
3.	Regionale bedrijven die verhuizen vanuit een ANNO gemeente: als regionaal bedrijf wordt gezien de bestaande onderneming* die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk gevestigd is binnen een ANNO gemeente, anders dan Tytsjerksteradiel.	4
4.	Overige bedrijven	2
*	Onder bestaande onderneming wordt niet verstaan: een bedrijf in oprichting. Deze valt onder de overige bedrijven zoals bedoeld in punt 4.	

4. Toewijzingsprocedure

Bij de toewijzingsprocedure hanteert de gemeente niet alleen de standaard selectiecriteria, maar eventueel ook de aanvullende selectiecriteria (zie “selectiecriteria”) en indien nodig een lotingprocedure.

In de periode van **18 november 2024 tot en met 20 november 2024** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld of ze voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden. Vervolgens zal worden bekeken of een toewijzing middels vergelijkende toets al dan niet in combinatie met een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting gepland op **28 november 2024 om 10:00 uur**.

Vergelijkende toets

Als een of meerdere inschrijvers voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kan de inschrijver in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouwkaavel op basis van een vergelijkende toets met puntentoekenning op basis van de aanvullende criteria. Als blijkt dat meerdere inschrijvers tot een zelfde puntenaantal komen zal toewijzing plaatsvinden middels een loting.

Loting

De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf of een gemachtigde op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus na 10:00 uur en nadat de notaris de lotingsbijeenkomst door het sluiten van de deur heeft geopend) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

Lotingsprocedure

1. De door de gemeente aangewezen notaris verricht de procedure van de loting. De loting vindt plaats op het kantoor van de aangewezen notaris of op het gemeentehuis.
2. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. Dezelfde lotnummers worden gevouwen in een kom gedaan. Er wordt geloot tussen inschrijvers met hetzelfde puntenaantal.
3. De notaris zorgt dat de lotnummers in de bus goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam en de kavelvoorkeuren bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
4. De eerste nog beschikbare bouwkaavel wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Bij de toewijzing is/zijn de aangegeven kavelvoorkeur(en) op het inschrijfformulier bindend.
5. Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van de gegadigde correspondeert met nog beschikbare bouwkaavels, dan zal geen toewijzing aan de desbetreffende inschrijver kunnen plaatsvinden en valt deze gegadigde af. De desbetreffende gegadigde zal in dat geval door de notaris conform stap 9 op de reservelijst worden geplaatst.
6. De toewijzingshandelingen onder de stappen 3 tot en met 5 worden net zolang herhaald totdat alle beschikbare bouwkaavels zijn toegewezen.
7. Bouwkaavels die niet worden toegewezen, vallen ter vrije beschikking terug aan de gemeente. De gemeente bepaalt wat vervolgens met die bouwkaavels gebeurt.
8. Zodra alle beschikbare bouwkaavels door middel van voorgaande stappen door de notaris zijn toegewezen, legt de notaris aansluitend – eveneens via loting – een reservelijst aan van de niet voor een bouwkaavel ingelote gegadigden.

9. Op deze reservelijst worden de kavelvoorkeuren overgenomen die op het inschrijfformulier zijn genoteerd. Deze gegadigden komen voor reservering van een kavel in aanmerking, indien een bouwka­vel die eerder gedurende de loting is toegewezen, binnen een periode van **twee (2) maanden** opnieuw ter beschikking van de gemeente komt. Na afloop van voornoemde periode komt reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de beschikbare kavels op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
10. Indien de bouwka­vel overeenkomstig stap 9 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden, slechts voor zover die gegadigde bij de inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen bouwka­vel heeft opgegeven. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst bij inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen kavel heeft opgegeven, staat het de gemeente vrij de desbetreffende bouwka­vel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

Toewijzing aanbieding reserveringsovereenkomst

Als er een bouwka­vel aan u wordt toegewezen, ontvangt u na afloop van de loting per e-mail een reserveringsovereenkomst overeenkomstig het bijgevoegde model (**Bijlage 4**). Deze dient u per omgaande doch **uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Binnen **tien 10 werkdagen** na de toewijzing dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **1% van de koopprijs** van het gereserveerde perceel door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

Als er geen kavel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk bericht.

5. Bestemming

Het bedrijventerrein valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Tytsjerksteradiel zijnde het bestemmingsplan Sanjesfild, NL.IMRO.0737.11BPV-vg01. De in dit gedeelte van het omgevingsplan vallende gronden zijn aangewezen als Bedrijventerrein - 2 (artikel 3).

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";

met daaraan ondergeschikt:

- B. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning toegestaan" ruimte voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- C. bedrijfskantine;
- D. groenvoorzieningen;
- E. parkeervoorzieningen;
- F. speelvoorzieningen;
- G. wegen, straten en paden;
- H. water;
- I. openbare nutsvoorzieningen;
- J. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte voor de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m²;

met de daarbij behorende:

- K. tuinen, erven en terreinen;
- L. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder bouwwerken ten behoeve van de winning van zonne-energie.

Plankaart

Een uitsnede van de plankaart is als (bijlage 2) toegevoegd bij deze brochure. Omdat in deze brochure slechts een deel van de voorschriften is weergegeven gaat is het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het bestemmingsplan is na te lezen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

6. Grond- en kavelprijzen

De vastgestelde prijs voor deze grond bedraagt **€ 64,- per m²** exclusief BTW, bij kavels 4 en 5 geldt daarbij een toeslag (in verband met de mogelijkheid van een bedrijfswoning) van **€ 86,- per m² over 500 m²** exclusief BTW, kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten. De kavels zijn al kadastraal uitgemeten. In verband hiermee zal bij de overdracht **€ 420,-** worden verrekend.

Kavelnr.	Oppervlakte circa in m ²	Vastgestelde kavelprijs excl. 21 % BTW excl. k.k.
4	2050 m ²	€ 174.200,00
5	2245 m ²	€ 186.680,00
11	935 m ²	€ 59.840,00

7. Aansluiting Liander

De inschrijver is na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen.

Als gevolg van de bestaande netcongestie moet de inschrijver rekening houden met langere aansluittijden.

Bij het aanvragen nieuwe of wijzigen van een bestaande groot zakelijke aansluitingen werkt Liander met een zogenaamd oriëntatieverzoek met prijsindicatie. Hierin wordt tevens de beschikbare netwerkcapaciteit vermeld. Voor het indienen van een oriëntatieverzoek kan de inschrijver terecht op

<https://orientatie.web.liander.nl>.

8. Bodem

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente in 2020 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat de grond geen onverdachte locatie is. De verhoogde gehalten en concentraties zijn echter dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het terrein.

9. Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein 2015 hoofdstukken 1 tot en met 3 van de gemeente Tytsjerksteradiel van toepassing, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de aanvullende verkoopvoorwaarden. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd (bijlage 3).

Aanvullende verkoopvoorwaarden

- a. De inschrijver dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen.
- b. De reserveringsovereenkomst wordt op naam gesteld van de inschrijver.
- c. Er wordt een reserveringsvergoeding van 1% van de koopprijs gevraagd. Dit bedrag moet binnen **tien (10) werkdagen** op rekening van de Gemeente Tytsjerksteradiel zijn overgemaakt.
- d. Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend, moet de inschrijver binnen 8 weken een schetsplan (conceptverzoek) passend binnen het bestemmingsplan indienen via het Omgevingsloket.
- e. Indien er binnen **acht (8) weken** geen plan wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Tytsjerksteradiel.
- f. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom in de koopovereenkomst.
- g. Op het moment dat het door de inschrijver ingediende schetsplan door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende inschrijver een koopovereenkomst aanbieden.
- h. Er wordt een anti-speculatiebeding opgelegd: het (te realiseren) bedrijfsgebouw moet na datum gereed melding bouw minimaal **drie (3) jaar** in eigendom blijven bij de inschrijver (koper) en dient gedurende deze tijd ook door de inschrijver (koper) zelf te worden gebruikt voor het voeren van zijn eigen onderneming.
- i. Bij kavel 11 worden vanwege de ligging van de bedrijfspanden gedoogplichten opgelegd voor het bedrijfspand aan kavel 10, die ook bij de verkoop van kavel 10 zijn opgelegd. De plichten houden o.a. in dat ten opzichte van elkaar geaccepteerd moeten worden:
 - bouw op de erfgrans;
 - de aanwezigheid van deuren en ramen dichtbij de erfgrans;
 - kabels en leidingen van het naastgelegen pand en het onderhoud daarvan geaccepteerd moeten worden;
 - hemelwaterafvoer.
- j. De bedrijfswoning mag niet afzonderlijk van het bedrijfspand overgedragen worden en mag alleen worden gebruikt door de ondernemer en zijn gezin en bij de onderneming werkzame personeelsleden.
- k. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.
- l. Er wordt in de koopovereenkomst **geen** voorbehoud voor financiering opgenomen.
- m. Een Bibob-procedure kan deel uitmaken van de procedure.

Bijlagen

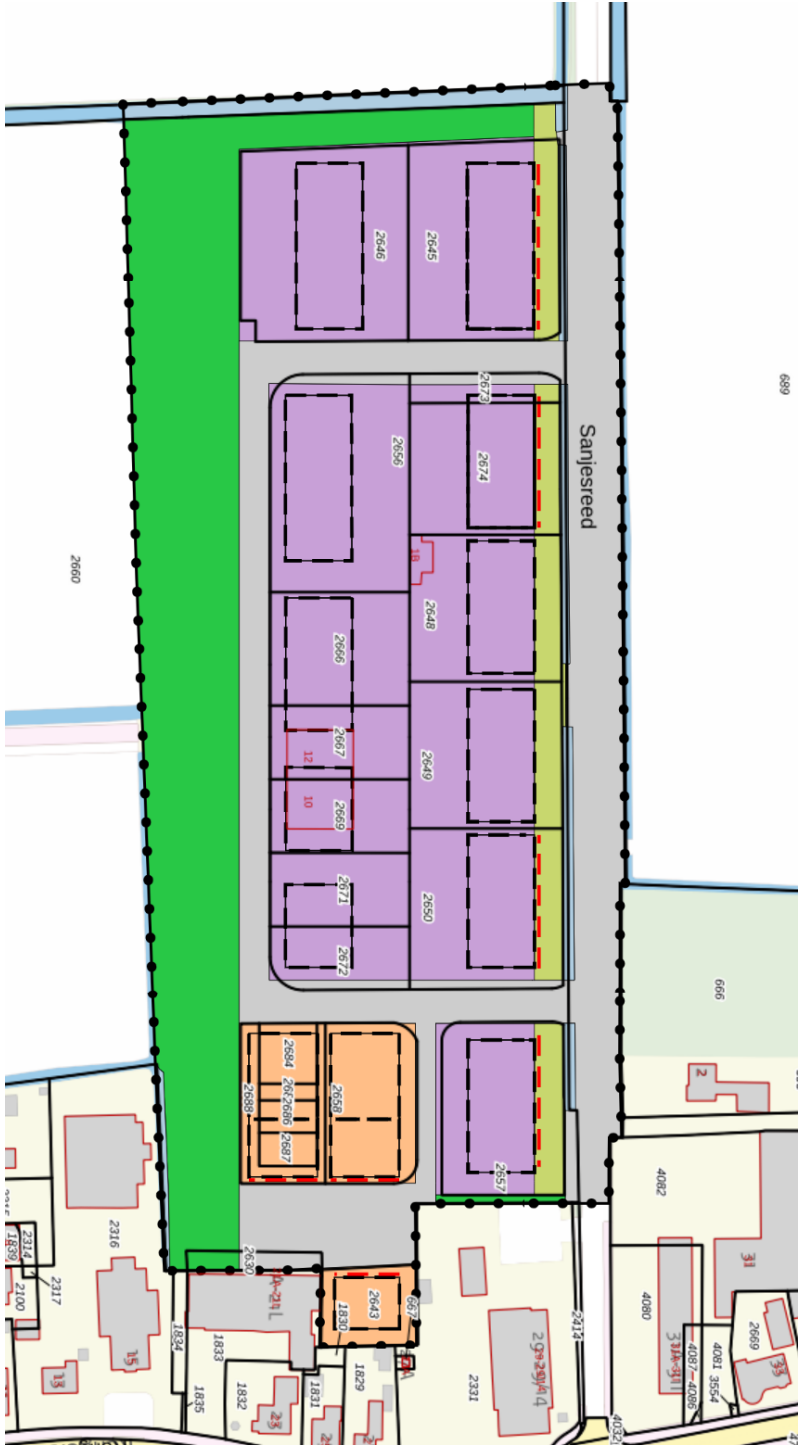
Bijlage 1: Uitsnede plankaart

Bijlage 2: Kaveltekeningen

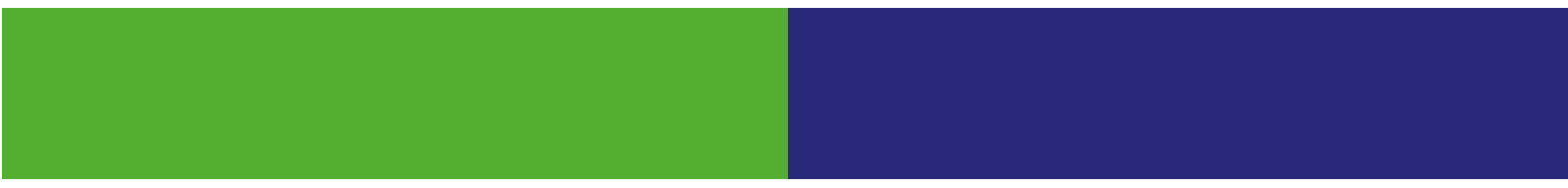
Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel

Bijlage 4: Model reserveringsovereenkomst

Bijlage 1 Uitsnede plankaart



Bijlage 2 Kaveltekeningen



1

2

3

4

A

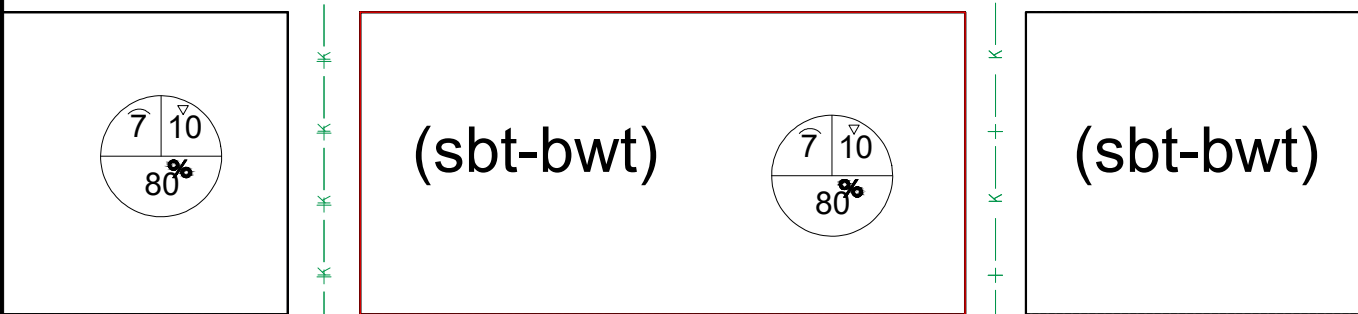
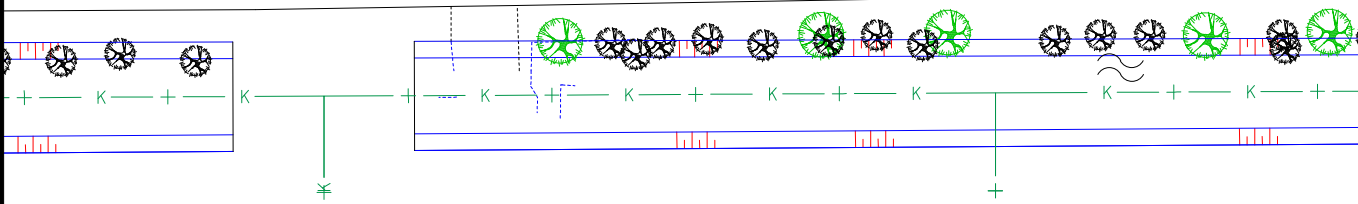
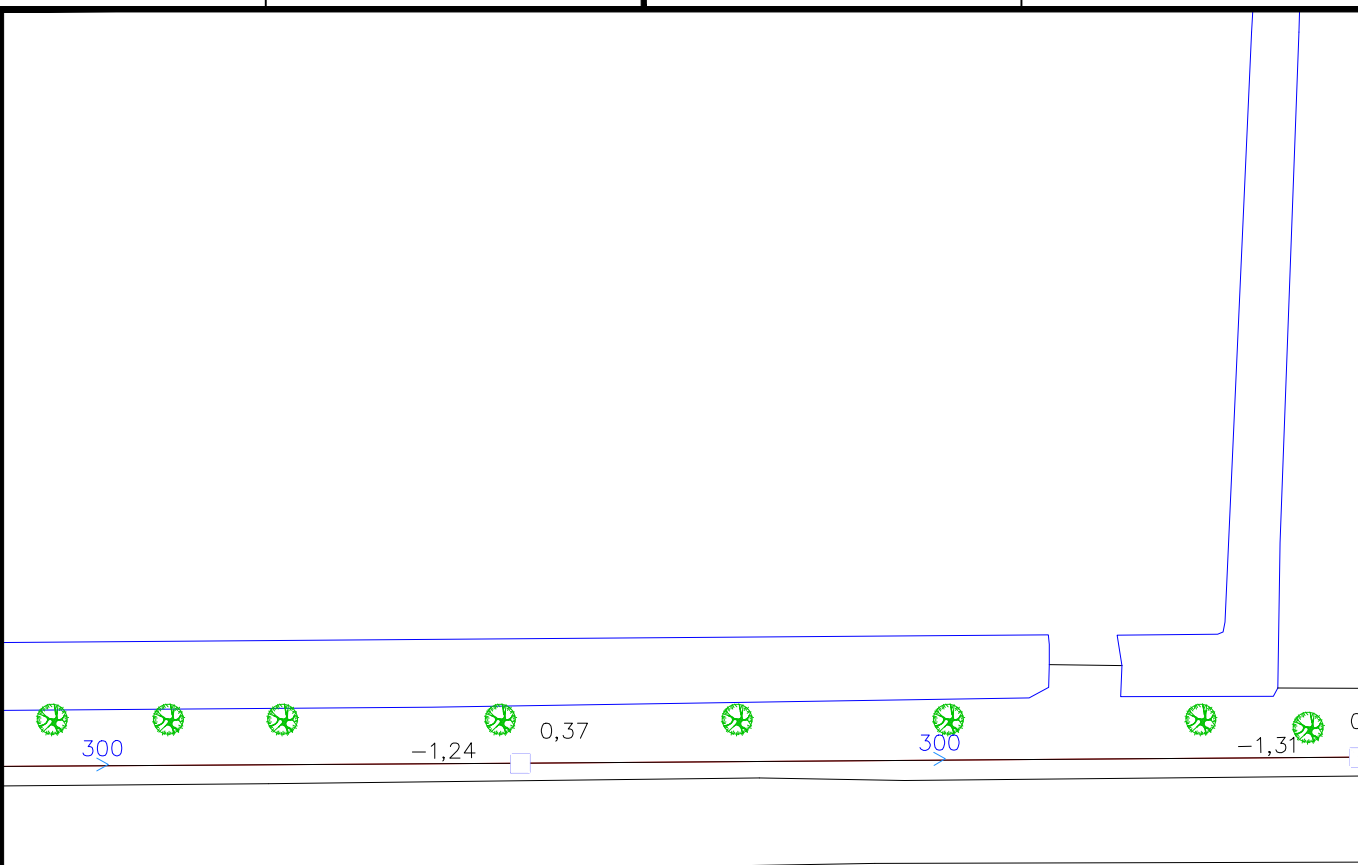
B

C

D

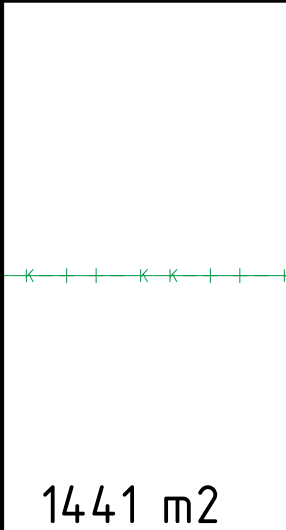
E

F



2050 m²

2245 m²



1441 m²

4

5

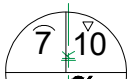
13


12

11



936 m²



	Gemeente Tytsjerksteradiel
	Afdeling : OAR
Omschrijving: Uitgifte bedrijventerrein Oentsjerk Sanjesfjild	
Schaal: 1:500	Formaat: A4, 210x297mm
Datum: 20-11-23	
Gemeente Tytsjerksteradiel, Postbus 3, 9250 AA Burgum	

1

2

3

4

A

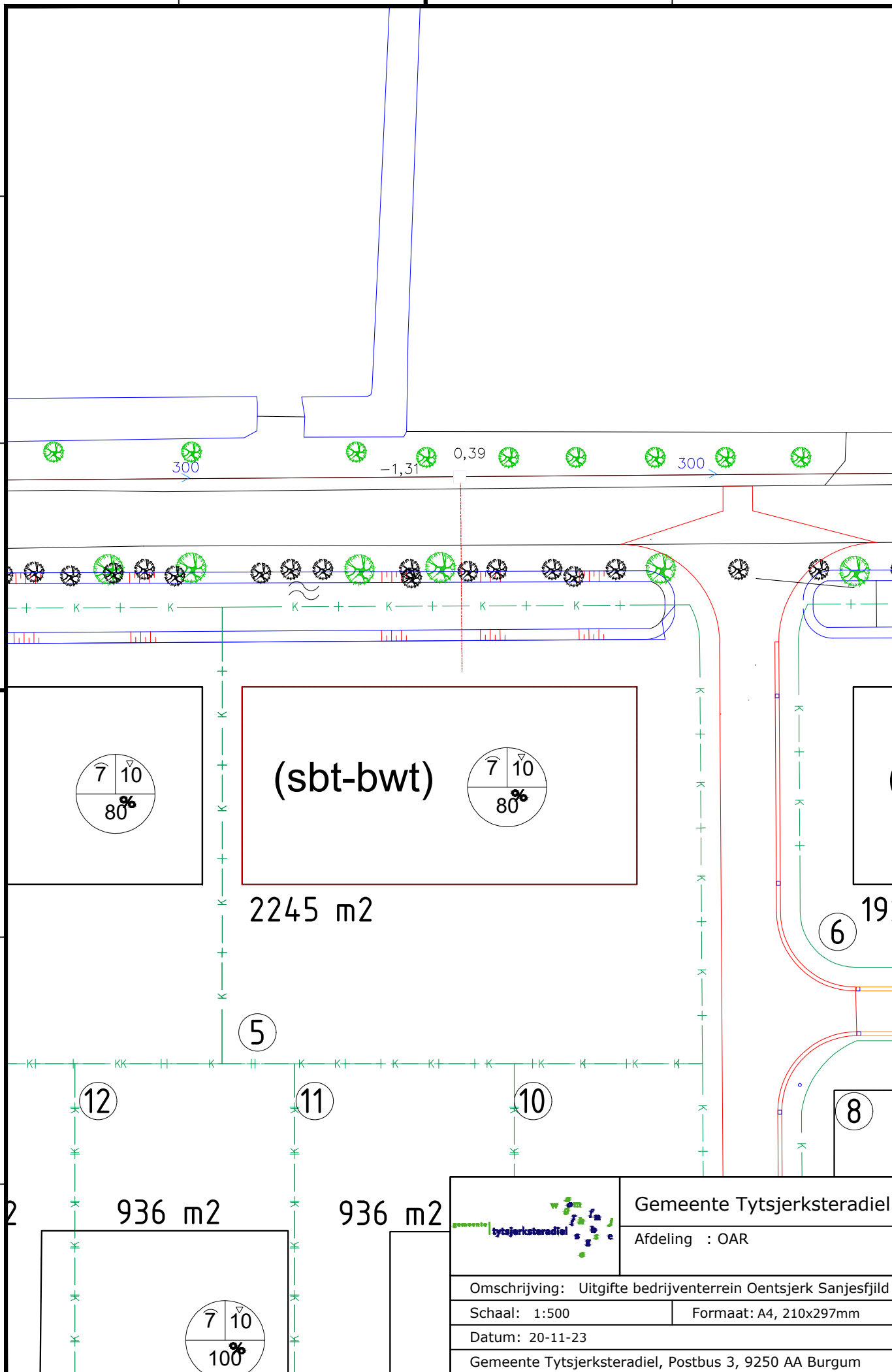
B

C

D

E

F

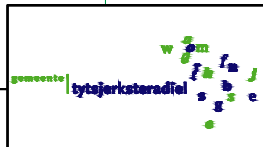
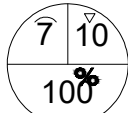
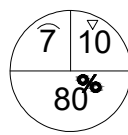
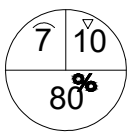


(sbt-bwt)

2245 m²

936 m²

936 m²



Gemeente Tytsjerksteradiel

Afdeling : OAR

Omschrijving: Uitgifte bedrijventerrein Oentsjerk Sanjesfjild

Schaal: 1:500

Formaat: A4, 210x297mm

Datum: 20-11-23

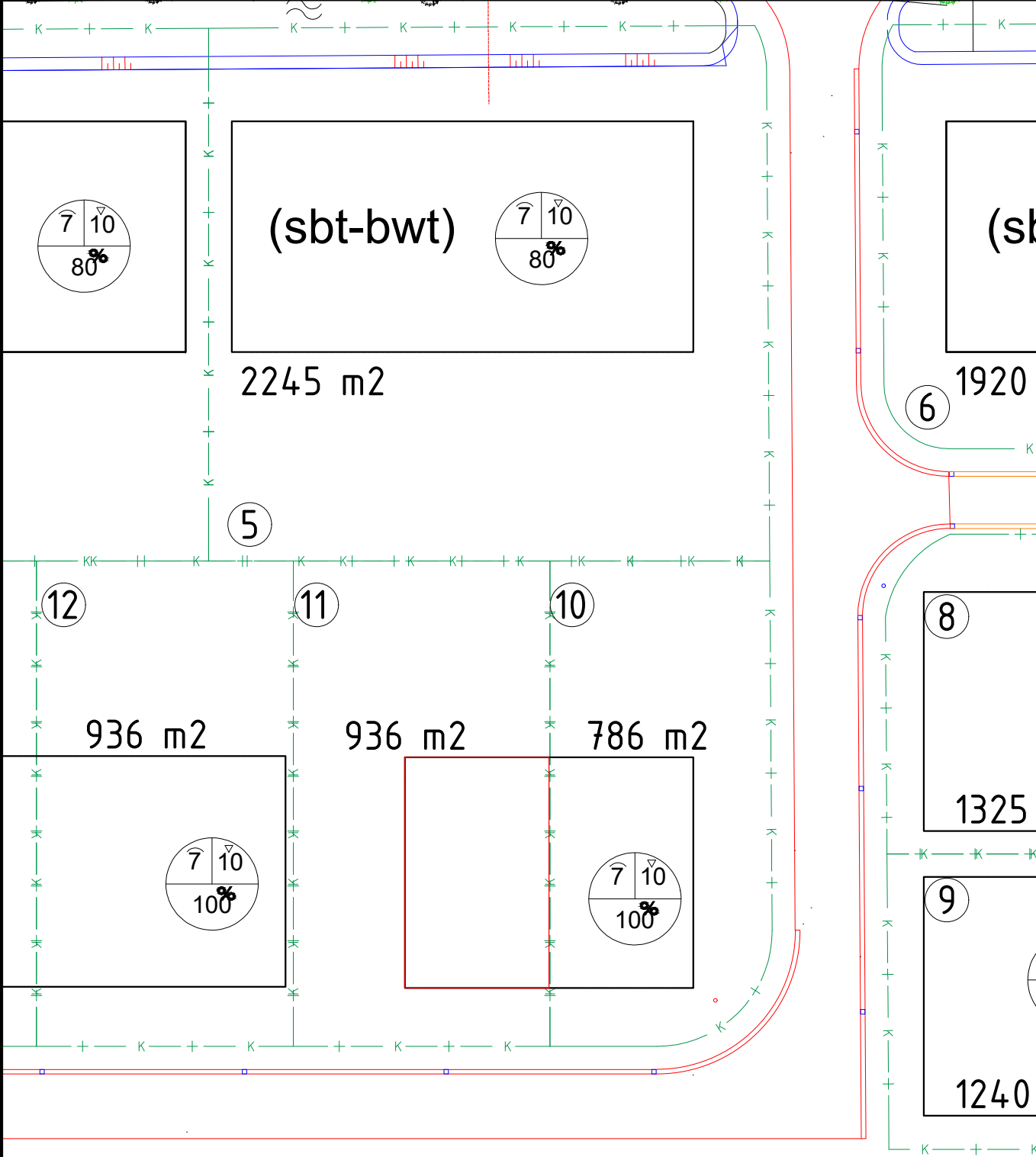
Gemeente Tytsjerksteradiel, Postbus 3, 9250 AA Burgum

1


2

3

4



A
B
C
D
E

	Gemeente Tytsjerksteradiel
	Afdeling : OAR
Omschrijving: Uitgifte bedrijventerrein Oentsjerk Sanjesfjild	
Schaal: 1:500	Formaat: A4, 210x297mm
Datum: 20-11-23	
Gemeente Tytsjerksteradiel, Postbus 3, 9250 AA Burgum	

F

Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel



Stuknummer: S2015-00674

gemeente | tytsjerksteradiel

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP ONROERENDE ZAKEN

GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.	3
ARTIKEL 1.2 Geldigheid.	5
ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.....	5
ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.	5
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.....	5
ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.	6
ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.....	6
ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.	6
ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.	6
ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.....	6
ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.....	6
ARTIKEL 2.8 Boetebeding	6
ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.	7
ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.	7
ARTIKEL 2.11 Ontheffing.....	7
ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.	7
ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen	7
ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.....	8
ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.....	8
HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN	8
ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.	8
ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.	8
ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.....	8
ARTIKEL 3.4. Bebouwing.....	9
ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.....	9
ARTIKEL 3.6 Riolering.	9
ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht	9
ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.....	10
HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN	10
ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.....	10
ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).....	11
ARTIKEL 4.3 Regenwater	11
ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.....	12
HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL	12
ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen	12
ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.....	12
ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen	12
ARTIKEL 5.4 Opstallen	12

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 januari 2015.

Waarvan op 19 februari 2015 akte opgemaakt en verleden bij notaris mr. T.A. Dantuma ter standplaats Burgum.

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een door de gemeente aan de (aspirant) koper schriftelijk gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding / acceptatie: de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Tytsjerksteradiel, die via de aanbieding geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten. Deze voorwaarden staan geheel los van eventueel benodigde vergunningen voor (toekomstige) activiteiten op het gekochte.

Bedrijfswoning: een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

Bouwgrond: de over te dragen grond en eventueel daarbij behorende waterpartijen, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

BW: het Burgerlijk Wetboek

College van burgemeester en wethouders: het dagelijks bestuur van de gemeente dat wel dan niet op basis van delegatie van de gemeenteraad bevoegd is om de grondaanbieding te doen. Indien voor de feitelijke overdracht een raadsbesluit nodig is, staat dit voorbehoud (in de vorm van een ontbindende voorwaarde door verkoper) nadrukkelijk vermeld in de grondaanbieding respectievelijk de koopovereenkomst.

Erkend tussenpersoon: een door de gemeente erkend tussenpersoon (projectontwikkelaar of bouwbedrijf) die in essentie de plichten van koper op zich neemt met dien verstande dat deze uitsluitend de intentie heeft om de bebouwing voor wonen (deels) tot stand te brengen en zodoende gerechtigd is om het gekochte onder strikte toepassing van deze voorwaarden per daartoe duidelijk door de gemeente aangewezen (kadastraal) woonperceel door te verkopen aan particuliere kopers.

Feitelijke overdracht: de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend en koper eigenaar is geworden van de aangeboden onroerende zaak.

Gemeente: de gemeente Tytsjerksteradiel privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160, sub. e, van de Gemeentewet

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant (koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn (het geen moet blijken uit tijdige verzending of bewijs van indiening) schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding.

Koper: de wederpartij, zijnde degene die de aanbieding van de gemeente hoofdelijk heeft ontvangen dan wel via een door de gemeente erkend tussenpersoon.

Levering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Notariële akte: de voor de feitelijke overdracht vereiste akte van levering.

Optant/aspirant koper: De natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een geldige aanbieding is verstrekt.

Opstal: de op de aanbieding betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn.

Onroerende zaak: registergoederen (grond, water, opstallen) die door benoeming in de aanbieding het object van de koopovereenkomst vormen.

Overdracht: De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Rechtsopvolger: Een rechtsopvolger is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

Schriftelijk: een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

Terugverkoper: De koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

Uitrit: ontsluiting naar de openbare weg waarvoor, op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden, vergunning aan koper kan worden verleend.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

Water: het over te dragen water, dat wel dan niet in combinatie met (bouw)grond het object vormt van de koopovereenkomst

ARTIKEL 1.2 Geldigheid.

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Tytsjerksteradiel en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.

1. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders
2. In de aanbieding staan de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt, genoemd.
3. Aanvaarding geschiedt uitsluitend schriftelijk door invulling, ondertekening en tijdige verzending of indiening van een bij de aanbieding verstrekt voorbedrukt acceptatieformulier of een door koper opgestelde acceptatiebrief die voldoende duidelijkheid verstrekt m.b.t. de door partijen voorgestane wilsovereenstemming.
4. De gemeente bevestigt de koopovereenkomst schriftelijk aan koper, en aan de door koper opgegeven notaris ten behoeve van de feitelijke overdracht, waarin genoemd: de datum aanbieding, datum acceptatie en het bedrag waarvoor de onroerende zaak aan koper is verkocht.

ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.

De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.

Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of overdrachtsbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.

1. Het verschil tussen de grootte van de verkochte onroerende zaak zoals vastgesteld door het Kadaster en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt bij het verlijden van de akte verrekend op basis van de in de aanbieding genoemde prijs per m².
2. Indien in de koopovereenkomst verschillende prijzen per centiare worden genoemd, wordt bij de herberekening uitgegaan van de hoogst genoemde prijs.
3. Op of ondermaat kan geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente noch van een erkend tussenpersoon, te eisen.

ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft 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.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.

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

ARTIKEL 2.8 Boetebeding

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

2. De onder lid 1 bedoelde boete bedraagt:
 - € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 2.3, 2.9, 2.12, 2.15, 3.4, 3.7, 3.8 en 4.1
 - € 5.000,-- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3.6 en 4.3;
3. Het onder lid 1 en 2 gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. Voor rechtsopvolgers van koper, waar onder niet begrepen kopers op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1, geldt geen boetebeding met betrekking tot het gestelde in de artikelen 2.3, 2.9, 4.1 en 4.3.

ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.

De feitelijke overdracht ten overstaan van de door koper opgegeven notaris vindt plaats binnen drie maanden nadat de termijn in de grondaanbieding is verstreken.

ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.

1. In geval de notariële akte niet wordt ondertekend binnen de in de aanbieding genoemde termijn is de koper in verzuim en zal over de koopsom volgens het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, te rekenen over de periode vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente zijn verschuldigd.
2. Indien de transportakte niet mocht worden verleden is de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld verschuldigd tot de dag waarop zekerheid ontstaat over het niet passeren van de transportakte en de kosten van de daaruit voortvloeiende ingebrekestelling aan de gemeente zijn voldaan.

ARTIKEL 2.11 Ontheffing.

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer koper daartoe de wens te kennen geeft, in bijzondere gevallen schriftelijke ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.8, 2.15, en 3.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid 1 is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 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 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om

nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.

1. Artikel 2.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
2. De onder lid 1 bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zal worden geconstateerd bij het verlijden van de notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente één of meerdere bijzondere voorwaarden in de aanbieding toevoegen, onder andere ten aanzien van aan te brengen erfafscheidingen, te plaatsen bijgebouwen en het onderhoud en in standhouden van groenvoorzieningen en/of waterlopen.

HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN

ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.

1. De kosten van aansluiting van de opstallen op de kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen komen voor rekening van de koper.
2. De aanleg van één uitrit en de aanleg van riolering, van de openbare weg tot aan de erfgrans van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform daarvoor vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd.

ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.

1. In verband met mogelijk de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwgrond is een

verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven.

Hieruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

ARTIKEL 3.4. Bebouwing.

1. Binnen twee jaar nadat de notariële akte is ondertekend moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze periode door burgemeester en wethouders schriftelijk worden verlengd.
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. art. 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

ARTIKEL 3.6 Riolering.

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal.

ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht.

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 3.4, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.

3. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
4. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug) levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
5. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheek en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is dan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheek en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Tevens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende gemeentelijke bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning kan worden gebouwd, moet de koper aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
2. Indien op de verkochte grond binnen 10 jaar na de feitelijke overdracht via planologische ontheffing alsnog de realisatie een bedrijfswoning mogelijk wordt, moet de aanvrager op dat moment aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
3. De onder lid 1 en lid 2 bedoelde woning mag door koper en zijn rechtsopvolgers alleen worden gebruikt als bedrijfswoning en is daarom functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN

ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 of op grond van het gestelde in artikel 4.2 ten aanzien van de door de gemeente erkende tussenpersoon.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).

1. Indien levering van het verkochte geschiedt aan een - als zodanig in de grondaanbieding door de gemeente erkend - tussenpersoon, is het deze toegestaan om in afwijking van het gestelde in artikel 4.1, de bouwkafeel(s) onder strikte toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden door te verkopen aan particuliere kopers. De levering kan rechtstreeks aan de particuliere koper plaatsvinden (A-C) maar ook via de erkende tussenpersoon (A-B-C).
2. De gemeente kan bij projectmatige woningbouw via een erkende tussenpersoon een latere datum vaststellen voor de feitelijke grondoverdracht, mits:
 - de totale koopsom door de erkende tussenpersoon aan de gemeente is voldaan en deze aannemelijk kan maken dat een vlotte overdracht aan kopers niet haalbaar is.
 - de feitelijke overdracht aan koper dan wel diens wederpartijen binnen twee jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst plaatsvindt.
3. De door de gemeente erkende tussenpersoon aanvaardt de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het bepaalde in de hoofdstukken 1 tot en met 4 in diens hoedanigheid als koper welke eerst (deels) vervalt nadat de grond is verkocht aan koper onder strikte toepassing van deze algemene verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 4.3 Regenwater.

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.
2. De bij het regenwatersysteem behorende pomp wordt door de gemeente geleverd met garantie vanwege de leverancier. De gemeente vormt daarbij geen tussenpersoon. Een goed functionerend systeem zal vooral afhangen van een solide aansluiting welke afhankelijk is van het deugdelijk aanbrengen door koper of diens installateur.
3. Het risico van een goed functionerend systeem is met ingang van de datum van grondoverdracht, respectievelijk de datum waarop het systeem daadwerkelijk door of vanwege koper is geïnstalleerd, geheel ten laste van koper. De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor het goed functioneren van het systeem noch voor de kwaliteit van het regenwater.

ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.

Deze verkoopvoorwaarden zijn in beginsel niet bedoeld voor de verkoop van woningbouw-kavels aan verhuurders. De gemeente kan een deel van deze voorwaarden op de verkoop van toepassing verklaren aangevuld met voorwaarden en bepalingen die specifiek van toepassing zijn voor huurwoningen in de sociale of vrije sector.

HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL

ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

1. Van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.

1. Met betrekking tot de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is geen onderzoek verricht.
2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard; noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden; noch stobben van bomen of struiken.
3. De koper heeft het recht om op zijn kosten een milieukundig onderzoek uit te (laten) voeren. Indien een onderzoek door een koper ingeschakeld en daarvoor gecertificeerde instelling wijst op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, kan de koper, uitsluitend voordat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente op geen enkele wijze schade vergoeden.
5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente eenmalig de kosten vergoeden welke de gecertificeerde instelling voor het bodemonderzoek van de gekochte grond bij koper in rekening heeft gebracht.

ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen.

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen is door de gemeente geen onderzoek verricht. Koper kan deze zekerheid verkrijgen door zelf een onderzoek in te stellen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid als gevolg van de ligging van eventuele kabels of leidingen.

ARTIKEL 5.4 Opstallen.

Indien zich op het aangeboden perceel grond een opstal bevindt, wordt dit in de (bouwkundige) staat overgedragen zoals die is op de datum van de feitelijke overdracht.

Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.



Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een reserveringsovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente en een Gegadigde. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Reserveringsovereenkomst

Betreffende kavel **4 / 5 / 11** te Sanjesfild

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Tytsjerksteradiel**, gevestigd aan Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01169679, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[*naam]**, ambtenaar bij de gemeente Tytsjerksteradiel, op grond van het "Mandaatbesluit 2024" Werkmaatschappij 8KTD, in werking getreden op 23 mei 2024, welk mandaat is gebaseerd op artikel 160 van de Gemeentewet en afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht en welke volmacht is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet, de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en;

(Optie 1: indien er een of twee of meer particuliere Gegadigden zijn)

2. a. **[@naam]**, geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
b. **[@naam]**, geboren op @ te @, wonende aan @ te @,
hierbij handelend ten behoeve de onderneming **[@naam
personenvennootschap/eenmanszaak]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, kantoorhoudende aan @ te @, hierna **zowel tezamen als ieder afzonderlijk** te noemen: "**de Gegadigde**".

(Optie 2: indien een BV Gegadigde is)

1. de besloten vennootschap: **@ B.V.**, statutair gevestigd te @, en kantoorhoudende aan @ te @, **[@evt postadres indien bekend]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
[@naam], geboren op @ te @ in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder; en
de [@naam], geboren op @ te @, tezamen, in hun hoedanigheid van **gezamenlijk** bevoegd bestuurders;
[@naam BV] hierna te noemen: "**de Gegadigde**".

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van drie bedrijfskavels, gelegen op bedrijventerrein Sanjesfild te Oentsjerk, kadastraal bekend gemeente Giekerk, Sectie F, nummers 2649, 2650 en 2671;
- B. De Gemeente wil door middel van een openbare inschrijvingsprocedure de verkoop van deze bedrijfskavels realiseren;
- C. De Gegadigde is door middel van een selectie (en lotingsprocedure) geselecteerd voor een van deze bedrijfskavels;

- D. De koopprijs van deze kavel bedraagt € 64,-/per m², te vermeerderen met € 86,- per m² over 500 m² indien een bedrijfswoning is toegestaan (excl. BTW en kosten koper);
- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een bedrijfsruimte met (indien kavel 4 of 5) /zonder bedrijfswoning (indien kavel 11) voor zijn bedrijf op de kavel (zie Bijlage 1) (hierna verder "Bedrijfskavel") en wil daartoe een conceptverzoek Omgevingsvergunning indienen;
- F. Het conceptverzoek Omgevingsvergunning dient te voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde Bedrijfskavel;
- G. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde Bedrijfskavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bedrijfskavel voor de Gegadigde. zodat tijdig een goed voorbereid conceptverzoek Omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bedrijfskavel worden ontleend.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om de op de verkavelingstekening aangegeven bedrijfskavel ter grootte van ca @ m², kadastraal bekend als gemeente @, sectie @, nummer @, gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening het conceptverzoek van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid 1 en 2 van dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderings- en bouwaanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Bedrijfskavel.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde

- 3.1 De Gegadigde heeft de verplichting om:
 - a. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de Gemeente een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
 - b. indien en zodra de Gegadigde zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijke aanvraag

- Omgevingsvergunning tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.
- c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- 4.1 De reservering van de Bedrijfskavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
- de door de Gegadigde te in te dienen conceptaanvraag Omgevingsvergunning definitief is afgewezen;
 - de reservering wordt opgezegd;
 - een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel is gesloten;
 - de reserveringsovereenkomst op grond van artikel 13 of 15 eindigt.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met uitzondering van de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 5. De Gegadigde dient de Gemeente van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- 5.1 Voor de reservering van de Bedrijfskavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **1% van de koopprijs exclusief BTW**. De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal € @ (€ @ + 21% BTW), zegge: @. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de Bedrijfskavel, indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient te zijn voldaan **op rekeningnummer NL 92 BNGH 0285 0083 66** ten name van gemeente Tytsjerksteradiel op de wijze zoals vermeld op de aan deze overeenkomst te hechten nota (Bijlage 3). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 De Gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding.
- 5.4 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 – Conceptverzoek Omgevingsvergunning

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen twee (2) maanden na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een conceptverzoek Omgevingsvergunning, ten behoeve van het op de gereserveerde Bedrijfskavel te bouwen bedrijfspand, ter voorlopige beoordeling aan de Gemeente aan te bieden via het Omgevingsloket. De kosten voor het opstellen en indienen van het conceptverzoek en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.
- 6.2 Het college van burgemeester en wethouders streeft er naar binnen vier (4) weken na ontvangst, voorlopig te beoordelen in hoeverre het ingediende concept verzoek naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende past binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het

welstandsadvies komen voor rekening van de Gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.

- 6.3 Indien het conceptverzoek naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan/omgevingsplan geeft deze aan welke onderdelen van de aanvraag voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt zij de Gegadigde om binnen zes (6) weken een aangevuld conceptverzoek Omgevingsvergunning in te dienen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Indien het aangevulde conceptverzoek Omgevingsvergunning nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert de contactpersoon het college van burgemeester en wethouders om het conceptverzoek Omgevingsvergunning definitief af te wijzen. De Gemeente wijst het conceptverzoek Omgevingsvergunning in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de Omgevingsvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander conceptverzoek Omgevingsvergunning te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- 6.4 De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het conceptverzoek Omgevingsvergunning door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Bedrijfskavel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- 6.5 Het conceptverzoek Omgevingsvergunning en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Kwaliteitseisen

Het conceptverzoek Omgevingsvergunning moet voldoen aan de relevante wetgeving en de voorschriften in het vigerende bestemmingplan/omgevingsplan.

Artikel 8 – Koopovereenkomst

- 8.1 Indien de reservering niet is geëindigd zoals bedoeld in artikel 4 zal de Gemeente, zodra het conceptverzoek Omgevingsvergunning voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel doen toekomen.
- 8.2 Binnen een week na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst dan wel van afzegging. De Gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Bedrijfskavel voor een derde te reserveren. Wanneer de Gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.

[@OPTIE 1: opsomming belangrijkste punten van de koopovereenkomst]

- 8.3 De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:

- a. de uit te geven oppervlakte, de koopprijs;
- b. de toepasselijk verklaring van de Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015) (Bijlage 4), voor zover daarvan bij de koopovereenkomst niet is afgeweken;
- c. een bindende planning ten behoeve van de realisering alsmede de verplichting om per omgaande een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde conceptverzoek.
- d. Een verbod om de bedrijfswoning los van het bedrijfspand over te dragen of aan iemand anders dan gezinsleden of personeelsleden in gebruik te geven;
- e. Een anti-speculatiebeding, inhoudende het verbod binnen drie jaar na ondertekening van de leveringsakte het gekochte en daarop te bouwen pand te vervreemden of aan een ander in gebruik te geven;
- f. Een plicht om openbare voorzieningen te gedogen (zoals kabels, leidingen, straatnaamborden, lantaarnpalen etc.);
- g. Bij kavel 11: een gedoogplicht ten opzichte van kavel 10, over en weer, voor het gedogen en in stand houden van de bouwkundige situatie waarbij de bedrijfspanden op de erfgrans/tegen elkaar aan worden gebouwd (evt. gezamenlijke muren of muren op de erfgrans, kabels en leidingen en hemelwaterafvoer over elkaars perceel etc.)

Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Bedrijfskavel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

Artikel 11 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding 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 Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12 – Einde van de overeenkomst

12.1 De overeenkomst eindigt:

- a. indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;

- b. indien de Gegadigde niet tijdig een conceptverzoek Omgevingsvergunning, een nieuwe variant of een nieuw verzoek heeft ingediend;
- c. bij definitieve afwijzing van het conceptverzoek Omgevingsvergunning, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw verzoek heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gemeente, de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- h. indien er ter zake de Bedrijfskavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.

Artikel 13 – Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 14 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Gegadigde toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 15 – Wet Bibob

- 15.1 Op deze overeenkomst is het Bibob-beleid van de gemeente van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob-onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl. De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
- 15.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden. De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 15.3 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
- 15.4 Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 16 – Bijzondere bepalingen

@@@@

Artikel 16 – Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de Gegadigde de bijlagen te hebben ontvangen.

Bijlage 1: KvK-uittreksel

Bijlage 2: Verkavelingstekening

Bijlage 3: Nota reserveringsvergoeding

Bijlage 4: Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015).

Aldus opgemaakt en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Tytsjerksteradiel
namens deze: **[@naam]**

De Gegadigde: **[@naam BV]**
[@naam / namens deze]

@

@

w a
o m
g r
t h f n
j
s b
s e
g
e