

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

voor de verkoop van woningbouwkavels aan particulieren

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

- Artikel 1 : Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden
- Artikel 2 : Definities

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering

- Artikel 3 : Ondertekening en totstandkoming koopovereenkomst
- Artikel 4 : De Koopsom, Optievergoeding
- Artikel 5 : Vergunningaanvraag, overdracht en aanvaarding van het Verkochte

Hoofdstuk 3. Staat en gebruik van het Verkochte, Bouwplicht

- Artikel 6 : Staat van het Verkochte
- Artikel 7 : Inmeting Bouwkavel en kadastrale aanwijzing
- Artikel 8 : Over- en ondermaat.
- Artikel 9 : Archeologisch onderzoek
- Artikel 10 : Archeologische vondsten
- Artikel 11 : Bodemverontreiniging
- Artikel 12 : Beoogd gebruik
- Artikel 13 : Bouwplicht
- Artikel 14 : Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht.
- Artikel 15 : Gebruik openbare grond
- Artikel 16 : Verwijderen bouwmaterialen
- Artikel 17 : Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop
- Artikel 18 : Afscheiding Bouwkavel / Bouwverkeer tijdens bouw van Opstallen
- Artikel 19 : Walbeschoeiing, oeverbescherming en waterpartij
- Artikel 20 : Verbod tijdelijk woonverblijf

Hoofdstuk 4. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen

- Artikel 21 : Uitvoeren werkzaamheden door Koper
- Artikel 22 : Riolering en drainage
- Artikel 23 : Aanleg parkeerplaatsen
- Artikel 24 : Kabels en leidingen

Hoofdstuk 5. Zakelijke rechten, Kettingbedingen

- Artikel 25 : Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

Hoofdstuk 6. Beëindiging / Ontbinding Koopovereenkomst

- Artikel 26 : Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

- Artikel 27 : Hoofdelijkheid
- Artikel 28 : Geschillenregeling / Nederlands recht van toepassing
- Artikel 29 : Nadere voorwaarden of ontheffing voorwaarden
- Artikel 30 : Citeertitel

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

- 1.1 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke door de Gemeente met particulieren af te sluiten Koopovereenkomst voor een Bouwkavel.
- 1.2 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen voor of bij de totstandkoming van de Koopovereenkomst door de Gemeente aan de Koper ter hand worden gesteld. De Algemene Verkoopvoorwaarden behoeven niet woordelijk in de Koopovereenkomst te worden opgenomen om van toepassing te zijn.
- 1.3 In de Koopovereenkomst kunnen naast deze Algemene Verkoopvoorwaarden, tevens nog Bijzondere voorwaarden worden overeengekomen.
- 1.4 Indien woorden in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst beginnen met een hoofdletter, niet zijnde het begin van een zin, komen deze woorden overeen met de desbetreffende definitie in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Akte van Levering	de notariële akte waarin de Overdracht van de Bouwkavel wordt geregeld. Deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend.
Aflevering	het stellen van de Bouwkavel in het bezit van de Koper als bedoeld in artikel 7:9 BW.
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze voorwaarden van de gemeente Súdwest-Fryslân die bestemd zijn om te gelden bij Gemeentelijke Koopovereenkomsten als omschreven in artikel 1.
Beeldkwaliteitplan	een gemeentelijk beleidsdocument dat dient ter vormgeving van bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.
Beperkte rechten	de rechten van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erfdienstbaarheid, pand en hypotheek.
Bestemmingsplan	een plan, vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de bestemming van gronden is aangegeven en waarin voorschriften zijn opgenomen over de bouw mogelijkheden en het gebruik van gronden die de burgers binden.
Bouwkavel	de onbebouwde over te dragen kavel bestemd voor woningbouw – al dan niet in combinatie met eventuele bijzonder of anders omschreven bebouwing voor zover laatst genoemde bebouwing ondergeschikt is aan de woonfunctie - die het object van de koopovereenkomst vormt en zoals kadastraal omschreven in diezelfde overeenkomst.
Bouwrijp	toestand waarbij de Bouwkavel geschikt is om bebouwd te worden, eventueel aanwezige bebouwing conform vigerende regelgeving is gesloopt, funderingen tot één (1) meter minus maaiveld zijn verwijderd, bomen en bosschages zijn verwijderd, de Bouwkavel aan één zijde voldoende bereikbaar is en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen en riolering, nabij de erfgrans van de Bouwkavel. Het aanleggen

	van drainage of het uitvoeren van bemaling ter voorkoming van wateroverlast, gedurende de bouwwerkzaamheden maar ook na realisatie van de Opstal(len) komt voor rekening en risico van de Koper.
Burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van levering worden opgenomen.
Eigendomsoverdracht	juridische overgang van de eigendom van de Bouwkavel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers van het kadaster.
Gemeente	het publiekrechtelijk rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam, respectievelijk de Gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, of de Burgmeester van de Gemeente Súdwest-Fryslân.
Ingebruikneming	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de Bouwkavel beschikt of deze ingebruik heeft genomen, door er bijvoorbeeld feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van Ingebruikneming.
Kadastrale uitmeting	de aanwijs van de Bouwkavel als deel van een groter perceel door het kadaster in aanwezigheid van de gemeente en de wederpartij(en) na de eigendomsoverdracht.
Koopovereenkomst	de op schrift gestelde door Partijen ondertekende tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarin partijen met verwijzing naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden de transactie gedetailleerd met inbegrip van bijzondere voorwaarden vastleggen.
Koopsom	de overeengekomen prijs, eventueel te verhogen met de door de Gemeente in rekening te brengen en af te dragen belastingen, rente en kosten waartoe de Koper zich verbindt om deze aan de Gemeente te betalen als tegenprestatie voor de Eigendomsoverdracht.
Koper	de natuurlijke- of rechtspersoon die als wederpartij van de Gemeente met deze Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten.
Juridische levering (Overdracht)	de juridische eigendomsoverdracht van de Bouwkavel als bedoeld in artikel 3:89 BW, waarvoor is vereist het ondertekenen van een Akte van levering en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster.
Omgevingsvergunning	een Omgevingsvergunning ten behoeve van het gebruik en het bebouwen van gronden.

Opstal	Een door Koper, of in opdracht van Koper op de Bouwkavel geplaatst object, waaronder - maar niet uitsluitend - begrepen een gebouw of een bouwwerk.
Optieovereenkomst	een overeenkomst tussen de Gemeente en een potentiële Koper waarbij laatstgenoemde het recht krijgt om - binnen een periode van drie (3) maanden en met eenmalige aansluitende verlengingsmogelijkheden voor maximaal drie (3) maanden - een Bouwkavel in eigendom te verwerven, dit onder de in de Optieovereenkomst genoemde voorwaarden.
Optievergoeding	de vergoeding die een potentiële koper dient te betalen aan de Gemeente bij het aangaan van een Optieovereenkomst.
Partijen	de Koper en de Gemeente gezamenlijk aangeduid
Recht van Opstal	Het Recht van Opstal is omschreven in artikel 5:101 BW en houdt in het recht om in, op, of boven een onroerende zaak (Bouwkavel) van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
Verkochte	de Bouwkavel, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst.
Vervreemden	naast juridische eigendomsovergang wordt, indien de Koper een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of ander samenwerkingsverband hoe ook genaamd is, als vervreemding mede aangemerkt economische eigendomsoverdracht evenals aanmerkelijke wijziging in het statutaire of feitelijke doel, wijziging in de bedrijfsuitoefening, overgang van een belangrijk deel van het aandelenpakket op anderen dan de aandeelhouders ten tijde van de verkoop, alsmede fusie of andere overeenkomsten, waarbij de macht in de vennootschap op andere natuurlijke of rechtspersonen overgaat, of - bij vennootschap onder firma en maatschappen - toetreding van nieuwe vennoten of maten. Het vestigen van Beperkte rechten op het Verkochte c.q. de Bouwkavel, niet zijnde de vestiging van een recht van hypotheek, wordt eveneens aangemerkt als Vervreemden.
Wettelijke rente	wettelijk vastgesteld rentepercentage over de Koopsom dat in rekening wordt gebracht bij Koper indien de Koopsom niet tijdig wordt voldaan of de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd.
Woonrijp	de realisatie van openbare voorzieningen waaronder het aanleggen van de definitieve bestrating en/of van trottoirs, groenvoorzieningen, het aanbrengen van openbare verlichting en het aanleggen van parkeervoorzieningen. Het Woonrijp maken gebeurt na het Bouwrijp maken. Met het Woonrijp maken zal worden gestart nadat de bouwactiviteiten van alle Opstallen in de nieuwe woonwijk of het uitleggebiet zijn voltooid c.q. gebruiksklaar zijn gemaakt.

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering

Artikel 3 Ondertekening en totstandkoming Koopovereenkomst

- 3.1 Koper moet binnen één (1) maand na datum van verzending of uitreiking van de Koopovereenkomst door of vanwege de Gemeente aan de Koper, elke pagina van deze Koopovereenkomst paraferen en voorzien van naam en handtekening(en) en aan de Gemeente terugsturen. Wanneer binnen deze termijn geen ondertekende Koopovereenkomst door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontlenen.
- 3.2 Nadat de Gemeente een door Koper geparafeerde en ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen zal de Gemeente overgaan tot ondertekening van de Koopovereenkomst. Koper is ermee bekend dat door of namens de Gemeente een verkoopbesluit moet worden genomen. Pas nadat een verkoopbesluit is genomen en de Koopovereenkomst door de Gemeente is ondertekend, komt een rechtsgeldige Koopovereenkomst tot stand.
- 3.3 Nadat de Koopovereenkomst is ondertekend doet de Gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de Koper en zal de Gemeente aan Koper een kopie van de door de Gemeente ondertekende Koopovereenkomst toezenden.
- 3.4 Van elke Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen Bouwkavel (schetsmatig/globaal) staat aangegeven. In de Koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangegeven.

Artikel 4 De Koopsom, Optievergoeding

- 4.1 De Koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, rente en andere kosten, dient uiterlijk bij het passeren van de Akte van Levering bij de notaris te worden voldaan, dit door storting van de Koopsom op de derdenrekening van de notaris
- 4.2 Indien door omstandigheden, welke aan de Koper zijn toe te rekenen, de Akte van levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.2, is de Koper in verzuim, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling verschuldigd is. Koper is alsdan aan de Gemeente de wettelijke rente over de Koopsom verschuldigd, gerekend vanaf de datum waarop de Akte van levering uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van de Koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 5.5 van deze voorwaarden. Voorts is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel, verschuldigd tot aan de dag waarop de Akte van Levering wordt gepasseerd.
- 4.3 Het percentage van bedoelde rentevergoeding is gelijk aan de Wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 119 en 120, boek 6, van het Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 Indien Koper bij het sluiten van een Optieovereenkomst een Optievergoeding heeft betaald aan de Gemeente, wordt deze optievergoeding verrekend met de Koopsom ten tijde van het passeren van de Akte van Levering, met dien verstande dat de Optievergoeding aan de Gemeente vervalt wanneer:
 - a. de Koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan Koper te wijten feiten of omstandigheden;
 - b. de Koper afziet van de Juridische Levering;
 - c. de Koper geen medewerking verleent aan de Juridische Levering binnen zes (6) weken nadat door of namens Burgemeester en wethouders hem schriftelijk om die medewerking is verzocht.

Artikel 5 Vergunningaanvraag, overdracht en aanvaarding van het Verkochte

- 5.1 Koper is verplicht een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op de Bouwkavel in te dienen, binnen drie (3) maanden na totstandkoming van de Koopovereenkomst, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen.
- 5.2 De Akte van Levering van de Bouwkavel dient te worden gepasseerd binnen twee (2) maanden nadat koper de beschikking heeft verkregen over een onherroepelijke Omgevingsvergunning. De termijn van twee maanden geldt als een fatale termijn. Het gestelde in artikel 4.2 is van toepassing.
- 5.3 De Akte van Levering wordt opgemaakt en verleden door een door Koper aan te geven notaris. Indien er sprake is van project-/ seriematige verkoop van Bouwkavels door de Gemeente, bijvoorbeeld bij de uitgifte van Bouwkavels in een nieuwe woonwijk of uitleggebied, is het de Gemeente toegestaan zelf een notaris aan te wijzen (projectnotaris), waarmee Koper instemt. Indien hiervan sprake is, zal de Gemeente bij het toezenden van de Koopovereenkomst dit aan Koper kenbaar maken.
- 5.4 Wanneer de Gemeente om haar moverende redenen geen projectnotaris aanwijst, is Koper vrij zelf een notaris te kiezen voor het passeren van de Akte van Levering. Indien Koper bij retournering van de ondertekende Koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan, waarmee Koper onvoorwaardelijk instemt.
- 5.5 Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de Overdracht, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte(n), de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), danwel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting zijn voor rekening van Koper.
- 5.6 Alle lasten en belastingen, welke van de Bouwkavel worden geheven, komen vanaf de datum van passeren van de Akte van Levering voor rekening en risico van de Koper, danwel zoveel eerder als tussen Partijen is overeengekomen.
- 5.7 De Aflevering van de Bouwkavel aan de Koper en aanvaarding van de Bouwkavel door Koper, vindt plaats direct na ondertekening van de Akte van Levering, tenzij de Aflevering van de Onroerende zaak op een andere datum is overeengekomen.
- 5.8 Het is Koper niet toegestaan de Bouwkavel zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente vóór het passeren van de Akte van Levering in gebruik te nemen. Koper kan uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming door of namens Burgemeester en wethouders de Bouwkavel eerder (voor het passeren van de Akte van Levering) in gebruik aanvaarden, met dien verstande dat de Bouwkavel niet eerder in gebruik zal worden gegeven dan na totstandkoming van de Koopovereenkomst. Door of namens Burgemeester en wethouders kunnen aan de schriftelijke toestemming (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 5.9 Indien de Aflevering van de Bouwkavel aan Koper plaats vindt voor de Overdracht, komen de op de Bouwkavel betrekking hebbende lasten op het moment van de Aflevering voor rekening van Koper.
- 5.10 Op het moment van de Aflevering van de Bouwkavel aan Koper danwel de Ingebruikname van de Bouwkavel door Koper, is Koper aan de Gemeente de verschuldigde omzetbelasting verschuldigd.
- 5.11 Vanaf de Aflevering danwel de Ingebruikname van de Bouwkavel, komt de Bouwkavel voor rekening en risico van de Koper.

Hoofdstuk 3 Staat en gebruik van het Verkochte, Bouwplicht

Artikel 6 Staat van het Verkochte

- 6.1 De Bouwkavel zal in Bouwrijpe staat aan Koper worden overgedragen en voorts:
- in de staat waarin het zich op het moment van ondertekening van de Akte van Levering bevindt dan wel in de staat waarin de Bouwkavel zich bevond op datum van eerdere Ingebruikname door Koper, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - vrij van huur, pacht of enige ander (persoonlijk) gebruiksrecht van derden;
 - niet belast met opties of voorkeursrechten van derden;
 - vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 Koper heeft voor de Overdracht van de Bouwkavel, het recht de Bouwkavel te inspecteren.
- 6.3 Koper verklaart te kennen en te aanvaarden alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die voor Koper kenbaar zijn uit de aankomsttitel of uit de openbare registers van het kadaster en/of de feitelijke situatie.
- 6.4 Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder begrepen eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de Gemeente uitgesloten.
- 6.5 In de Akte van Levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de gebruikelijke bepalingen voorkomend in Akte van Levering, worden opgenomen.
- 6.6 Indien de staat van het Verkochte niet overeenkomt met het bepaalde in artikel 6.1 is Koper verplicht dit binnen tweeënzeventig (72) uur nadat Koper bekend is worden met de tekortkoming, aan de Gemeente te melden, bij gebreke waarvan Koper geacht wordt met de staat van het Verkochte in te stemmen.
- 6.7 Uitsluitend in het geval Koper binnen zes (6) weken na start van de bouwwerkzaamheden op obstakels stuit, waardoor de Bouwkavel niet als Bouwrijp kan worden bestempeld, dient Koper dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie (3) werkdagen, te melden bij de Gemeente. De obstakels zullen hierna in overleg met Koper worden verwijderd, op kosten van de Gemeente. Het gestelde in de vorige volzin is niet van toepassing indien het kleine obstakels betreft welke Koper op eenvoudige wijze met eigen middelen kan verwijderen, danwel het een obstakel betreft die geen belemmering vormt voor de bouwwerkzaamheden.

Artikel 7 Inmeting Bouwkavel en kadastrale aanwijzing

- 7.1 Voor de datum van Aflevering van de Bouwkavel, zal de Gemeente de Bouwkavel vooraf kadastraal afsplitsen zodat de Bouwkavel een (voorlopige) kadastrale aanduiding krijgt. De (nieuwe) (buiten)grenzen van de Bouwkavel zullen door de Gemeente met buizen en/of piketten of de daarvoor door de Gemeente in de plaats te stellen kentekens op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid. Aan de Koper worden op diens verzoek eenmalig de (nieuwe) (buiten)grenzen aangewezen. De officiële kadastrale aanwijzing van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen vindt plaats in aanwezigheid van het kadaster, waarna de definitieve inmeting van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen plaatsvindt.
- 7.2 Koper verbindt zich om na Aflevering van de Bouwkavel zorg te dragen voor het handhaven van de buizen en/of piketten/ kentekens. Een eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing van de Bouwkavel als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke buizen en/of piketten/ kentekens komt geheel voor rekening en risico van Koper. Op eerste schriftelijke

verzoek van de Gemeente zal Koper onvoorwaardelijk meewerken aan een herhaalde uitzetting en/of aanwijzing.

- 7.3 Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van Opstallen overleg te plegen met de gemeenteambtenaar bouwtoezicht over de juiste plaatsing van de Opstallen binnen de grenzen van de Bouwkavel.

Artikel 8 Over- en ondermaat

- 8.1 Indien na de opmeting door of vanwege het kadaster blijkt dat de overgedragen Bouwkavel, verkocht tegen een prijs per m², een andere definitieve oppervlakte heeft dan in de Akte van Levering als voorlopige oppervlakte is vermeld en waarbij de oppervlakte meer dan vijf procent (5%) afwijkt van de in de Akte van Levering genoemde oppervlakte, wordt de Koopsom herberekend naar de werkelijke grootte, waarna het meerdere of mindere tussen Partijen wordt verrekend, zulks op aanzegging van de meest gerede partij. De verrekening zal enkel geschieden, indien een van de Partijen daarom binnen zes (6) maanden, nadat de Gemeente of Koper door het kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting/ aanwijzing, schriftelijk verzoekt. Over het te verrekenen bedrag wordt geen renteberekening toegepast.
- 8.2 Indien verkoop plaats heeft gevonden tegen een vaste kavelprijs vindt geen verrekening van over- of ondermaat plaats.
- 8.3 Over- of ondermaat kan aan geen der Partijen aanleiding geven tot ontbinding van de Koopovereenkomst.

Artikel 9 Archeologisch onderzoek

- 9.1 Wanneer de gemeentelijke uitsnede van de *provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)* en/of het vigerende bestemmingsplan daartoe aanleiding geeft, zal de Gemeente voor ondertekening van de Koopovereenkomst voor diens rekening en risico een archeologisch onderzoek (laten) uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. Koper heeft alsdan recht op inzage van het voornoemde rapport. Zo mogelijk zal aan Koper een kopie van het desbetreffende rapport worden overhandigd voor het sluiten van de Koopovereenkomst. In de tussen Koper en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst worden de kenmerken en de resultaten van dit archeologische onderzoek nader beschreven.
- 9.2 De Gemeente kan in de Koopovereenkomst aanvullende voorwaarden c.q. beperkingen opnemen ten aanzien van het gebruik van het Verkochte als gevolg van de uitkomsten van het eventuele archeologische onderzoek.

Artikel 10 Archeologische vondsten

- 10.1 Ongeacht of er al dan niet een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 9 heeft plaatsgevonden, kan het voorkomen dat in de bodem van het Verkochte, voorwerpen of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Erfgoedwet. Koper verplicht zich om bij het aantreffen van dergelijke voorwerpen of omstandigheden direct hiervan melding te doen bij de gemeentelijke archeoloog, op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,00 (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro). Artikel 26 is onverkort van toepassing.
- 10.2 Koper verplicht zich om alle door deze archeoloog gegeven aanwijzingen en voorschriften inzake archeologische vondsten strikt op te volgen.

Artikel 11 Bodemverontreiniging

- 11.1 In opdracht van de Gemeente is een verkennend bodemonderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Bouwkavel. Dit onderzoek is verricht volgens de hiervoor algemeen geldende normering (NEN 5740). Naar keuze van de Gemeente kan opdracht zijn gegeven om enkel de Bouwkavel te onderzoeken dan wel een groter gebied waarvan de Bouwkavel deel uitmaakt.
- 11.2 De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten waarin de toestand van de bouwgrond van de Bouwkavel wordt omschreven. Een kopie van genoemd onderzoek(en) zal vóór het sluiten van de Koopovereenkomst aan Koper worden overhandigd en als bijlage aan de Koopovereenkomst worden gehecht.
- 11.3 Uit het in artikel 11.1 en 11.2 bedoelde onderzoek(en) blijkt dat:
- er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bouwgrond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid; en
 - de Bouwkavel geschikt is voor de realisering van het beoogde in de Koopovereenkomst omschreven gebruik van de Bouwkavel.
- 11.4 De in artikel 11.1 en 11.2 bedoelde bodemonderzoek geeft uitdrukkelijk geen garantie dat de kwaliteit van de tot de Bouwkavel behorende grond zodanig is dat deze grond zonder meer kan worden afgevoerd en overal elders kan worden toegepast. Voor het afvoeren en elders toepassen van de tot de Bouwkavel behorende grond, volstaat het in artikel 11.1 en 11.2 bedoelde onderzoek mogelijk niet. Voor zover Koper de tot de Bouwkavel behorende grond afvoert en/of elders toepast, is Koper geheel voor eigen rekening en risico ervoor verantwoordelijk dat de ontgraving, de grondafvoer, het elders toepassen en alles wat met vorenstaande samenhangt, voldoet aan de op dat moment toepasselijke wet- en regelgeving.
- 11.5 De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater, niets anders bekend is dan het vermelde in het in artikel 11.1 en 11.2 bedoelde rapport. Tussen Partijen onbekende risico's, komen voor rekening en risico van Koper.
- 11.6 Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundig aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 11.7 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, als de milieukundige staat van de bodem en/of grondwater van de Bouwkavel na Eigendomsoverdracht of na Ingebruikgeving niet langer, naar de op dat moment geldende maatstaven, aanvaardbaar is voor het door Koper beoogde gebruik van de Bouwkavel.
- 11.8 De Gemeente is niet aansprakelijk voor na de Ingebruikneming en/of Eigendomsoverdracht van de Bouwkavel ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor de Ingebruikneming en/of Eigendomsoverdracht redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
- 11.9 Koper doet afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van de Koopovereenkomst te vorderen, nadat de Bouwkavel aan Koper is Afgeleverd.

Artikel 12 Beoogd gebruik

- 12.1 De Koper is gehouden de Bouwkavel te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ten tijde van de Aflevering van het Verkochte.

Artikel 13 Bouwplicht

- 13.1 De Koper is verplicht de Bouwkavel te bebouwen met de in het Bestemmingsplan voorgeschreven bebouwing.

- 13.2 Deze bebouwing moet naast de bepalingen van het Bestemmingsplan eveneens voldoen aan de bepalingen van het bouwbesluit, de bouwverordening, de door het bevoegd gezag verleende Omgevingsvergunning, het beeldkwaliteitsplan, nader gestelde welstandseisen of nader te stellen eisen op het gebied van duurzaam bouwen.
- 13.3 Koper dient binnen één (1) jaar na de datum van ondertekening van de Akte van Levering met de daadwerkelijk bouwactiviteiten te zijn begonnen om te komen tot vorenbedoelde bebouwing. Binnen twee (2) jaar na de datum van ondertekening van Akte van Levering moet de vorenbedoelde bebouwing zijn voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op schriftelijk verzoek van Koper door of namens Burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 13.4 Zolang niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde bouwverplichting mag Koper de Onroerende zaak niet zonder toestemming van of namens Burgemeester en wethouders in economische eigendom of juridische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, verpachten of aan derden in gebruik geven. Aan de toestemming door of namens Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 13.5 Het bepaalde in artikel 13.4 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW of verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
- 13.6 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de Opstal(len) dient Koper deze te herstellen dan wel door nieuwbouw te vervangen binnen een door de Gemeente nader te bepalen termijn, van welke verplichting de Gemeente Koper onder nader aan te geven voorwaarden vrijstelling kan verlenen.

Artikel 14 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht

- 14.1 Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting zoals genoemd in artikel 13.3 is Koper verplicht om de Bouwkavel op eerste vordering van Burgemeester en wethouders aan de Gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom. Deze Koopsom zal ten genoegen van de Gemeente, in plaats van vergoeding van kosten, rente en schade – behoudens vrijstelling – worden verminderd met een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom. De waarde van eventuele al in aanbouw zijnde Opstal(len) op de Bouwkavel wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie deskundigen; één te benoemen door de Gemeente, één door Koper en één door de beide aldus benoemde deskundigen.
- 14.2 De kosten in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de Bouwkavel ,en eventueel in aanbouw zijnde Opstellen, in de meest ruime zin waaronder ook begrepen de kosten van de deskundigen als bedoeld in artikel 14.1, komen geheel voor rekening van Koper, hierbij handelende als een wederverkoper.
- 14.3 Koper (handelende als wederverkoper) is verplicht om binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de Bouwkavel tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Wanneer de wederverkoper in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de wederverkoper geschieden.

Artikel 15 Gebruik openbare grond

- 15.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders is het Koper niet toegestaan om buiten de Bouwkavel bouwmaterialen op te slaan c.q. te plaatsen. Bij overtreding van dit verbod is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan dat Koper hiermee in verzuim is voor

zolang het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen alsook vergoeding van kosten, schaden en renten.

- 15.2 Koper is gehouden om alle schade aan gemeentelijke eigendommen zoals trottoirs, bermen, rijwegen en/of riolering enz. welke is ontstaan door en/of ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de bouwactiviteiten door of in opdracht van Koper, aan de Gemeente te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid en billijkheid door de Gemeente vastgesteld.

Artikel 16 Verwijderen bouwmaterialen

- 16.1 Zo spoedig mogelijk nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk binnen een (1) maand na gereedmelding bouw woning, dienen alle bouwmaterialen, bouwrestanten, puin, keten en andere voorwerpen die verband houden met de bouwactiviteiten volledig door de Koper van het Verkochte te worden verwijderd. Bij niet- of niet stipte nakoming van deze verplichting is Koper een boete verschuldigd van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan, voor zolang het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Artikel 17 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

- 17.1 Koper is verplicht de op de Bouwkavel te bouwen woning binnen drie (3) maanden na eerste oplevering van deze woning zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk te gaan bewonen voor een periode van tenminste drie (3) jaren.
- 17.2 De hiervoor bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen dan de datum waarop Koper met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt ingeschreven.
- 17.3 Zolang de Bouwkavel met de daarop gestichte woning niet tenminste drie (3) jaren daadwerkelijk bij Koper in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in artikel 17.1, is het Koper niet toegestaan het Verkochte door te verkopen of op welke andere wijze dan ook te Vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten, anders dan een recht van hypotheek, dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het Verkochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
- 17.4 a. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in artikel 17.3, en de Bouwkavel met de zich daarop bevindende Opstal(len) door verkoopt of op andere wijze Vervreemdt en/of bezwaard met Beperkte/ zakelijke rechten is Koper verplicht aan de Gemeente te betalen een vergoeding die voor het eerste jaar gelijk is aan het positieve verschil tussen:
1. de opbrengst van de Bouwkavel met de zich daarop bevindende Opstal(len); en
 2. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke Koopsom voor de Bouwkavel, de bouwkosten van de Opstal(len) en aangebrachte (waarde vermeerderende) voorzieningen.

Voor de volgende jaren moet aan de Gemeente worden terugbetaald:

- in het tweede jaar: vijfenzestig procent (65%) van bedoeld verschil;
- in het derde jaar: vijfendertig procent (35%) van bedoeld verschil.

- b. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in artikel 17.3 en de Opstal verhuurt of anderszins aan derden in gebruik afstaat, is Koper verplicht aan de Gemeente te betalen een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per week voor zolang het verzuim voortduurt en tot een maximum van € 75.000,00 (zegge: vijfenzeventigduizend euro).

- 17.5 Het bepaalde in artikel 17.3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in het volgende lid (artikel 17.6).
- 17.6 Door of namens Burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing worden verleend van het bepaalde in artikel 17.3. De ontheffing tot doorverkoop wordt steeds verleend in geval van:
- Overlijden van de Koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner.
 - Ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband.
 - Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden/huisgenoten.
 - Verandering van werkkring van de Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- Het bepaalde in artikel 17.4 is niet van toepassing op de hiervoor in dit artikellid (artikel 17.6) omschreven omstandigheden.

Artikel 18 Afscheiding Bouwkavel / Bouwverkeer tijdens bouw van Opstallen

- 18.1 Koper is verplicht de Bouwkavel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte ten genoegen van de Gemeente. De kosten van het maken van eventueel te plaatsen erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper. De afscheiding mag nooit de eigendomsgrens overschrijden.
- 18.2 De Bouwkavel met daarop een woning, dient voor zover gelegen voor of naast de voorgevelrooilijn of zijgevelrooilijn, door Koper te worden ingericht als siertuin.
- 18.3 De Gemeente behoudt zich het recht voor om, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee (2) meter uit de eigendomsgrens. Het bepaalde in dit lid geldt alleen voor zover de eigendomsgrens de scheiding vormt tussen het Verkochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.
- 18.4 De Bouwkavel mag zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Gemeente, niet worden gebruikt als opslagterrein, behoudens voor wat betreft de materialen welke noodzakelijk zijn voor de bouw van de op de Bouwkavel te stichten Opstallen.
- 18.5 Koper draagt er zorg voor dat bouwverkeer via een vaste door de Gemeente aan te wijzen route plaats vindt, onverminderd de aansprakelijkheid van Koper voor door bouwverkeer veroorzaakte schade.

Artikel 19 Walbeschoeiing, oeverbescherming en waterpartij

- 19.1 Wanneer tot het Verkochte een gedeelte waterpartij (bijvoorbeeld gedeelte sloot of vijver) behoort en een walbeschoeiing en/of oeverbescherming op de Bouwkavel aanwezig is, is Koper, dit onder goedkeuring van de Gemeente, voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
- het op diepte houden van het waterperceel of de waterpartij; en
 - het in goede staat onderhouden van de walbeschoeiing en/of oeverbescherming en deze zo nodig te vervangen en vernieuwen.
- Het een en ander op straffe van een direct opeisbare boete van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper met het bepaalde in dit artikel in verzuim is. In de Koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. De ondergrond van het waterperceel of de waterpartij, de walbeschoeiing en/of oeverbescherming is eigendom van Koper.
- 19.2 Koper is ermee bekend dat de op de Bouwkavel aanwezige walbeschoeiing en/of oeverbescherming mogelijk is voorzien van grondankers die van invloed kunnen zijn op de

bouwwerkzaamheden en de daarmee verband houdende technische onderdelen, constructies en/of systemen op/in het Verkochte.

- 19.3 In de tussen de Gemeente en Koper gesloten Koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit, materiaal, kleurstelling en hoogte van de walbeschoeiing en/of oeverbescherming. Bovengenoemde bevoegdheid van de Gemeente laat de eventuele bevoegdheid van Wetterskip Fryslân om eveneens aanvullende voorwaarden te stellen onverlet.
- 19.4 Indien Koper de Bouwkavel in eigendom overdraagt aan een rechtsopvolger, zal Koper daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger de beheer- en onderhoudsverplichting in dit artikel overneemt. Daarbij zal Koper bedingen dat de Gemeente niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk kan worden gesteld voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan het waterperceel/ de waterpartij en/of de walbeschoeiing en oeverbescherming.

Artikel 20 Verbod tijdelijk woonverblijf

- 20.1 Het plaatsen van (sta-)caravan(s), woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de Koper tijdens de bouw van de woning of bedrijfsmiddelen, is behoudens schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet toegestaan. Dit op straffe van het verbeuren van een boete van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de gebruikelijke (bouw)keten die door aannemers worden geplaatst gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 4. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen

Artikel 21 Uitvoeren werkzaamheden door Koper

- 21.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6.1, dient Koper op / aan de Bouwkavel, voor eigen rekening en risico, in ieder geval onderstaande werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief):
- a. Het verrichten van sonderingsonderzoek;
 - b. Het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - c. Het draineren van de Bouwkavel;
 - d. Het (doen) realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering;
 - e. Het (doen) realiseren van nutsvoorzieningen ten behoeve van de Bouwkavel;
 - f. Het aanbrengen van erfafscheidingen;
 - g. Het aanleggen van een inrit/ uitrit.
- 21.2 Via de landelijke website “www.mijnaansluiting.nl”, kan Koper een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een aansluiting van elektra, water, media, communicatie.

Artikel 22 Riolering en drainage

- 22.1 Koper dient voor eigen rekening en risico een riolering in eigen grond aan te leggen. Deze riolering dient te worden aangesloten op het gemeentelijk hoofdriool, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde. De locatie van het aansluitpunt (erfgrenspunt) kan door Koper worden opgevraagd bij de Gemeente.
- 22.2 Vanwege de uniforme gemeentelijke regels voor het aansluiten van een riolering op het hoofdriool van de Gemeente, wordt de aansluiting op het gemeentelijk hoofdriool uitgevoerd door een aannemer die door de Gemeente is geselecteerd. Het is Koper niet toegestaan de aansluiting vanaf de perceelgrens tot aan de gemeentelijke riolering zelf uit voeren danwel uit te voeren middels een door de Koper ingeschakelde aannemer.
- 22.3 Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming of beperking van wateroverlast, het wenselijk of noodzakelijk is om voor, tijdens of na de realisatie van de Opstallen, drainage aan te leggen in de bouwgrond. Drainagevoorzieningen dient de Koper voor eigen rekening aan te leggen en

aan te sluiten op eigen terrein op de hemelwaterafvoer-aansluiting. Controle moet mogelijk zijn middels een drainageputje op elke Bouwkavel.

Artikel 23 Aanleg parkeerplaatsen

23.1 Koper dient op de Bouwkavel parkeerplaatsen te realiseren, te gebruiken en in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt geregeld in het geldende Bestemmingsplan danwel in de gemeentelijke parkeernota c.q. beleidsnota.

23.2 De kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen komen voor rekening van Koper.

Artikel 24 Kabels en Leidingen

24.1 Koper moet zonder enig recht op vergoeding gedogen dat op, in, aan en/of boven de Bouwkavel en zich daarop bevindende of nog te realiseren Opstal(len) door de overheid, nutsbedrijven en/of andere vergelijkbare rechtspersonen, palen, kabels, leidingen, lichtmasten, brandkranen, transformatorkasten, aanduidingsborden en dergelijke worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en/of verwijderd.

24.2 Indien er (onderhouds)werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, is Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de Gemeente zijn aangewezen, te allen tijde vrije en onbelemmerd toegang te verschaffen dan wel tot de Bouwkavel toe te laten.

24.3 Het is de Koper verboden om binnen een door de nutsbedrijven aan te geven afstand aan weerszijden van- of boven het gedeelte van de Bouwkavel waar kabels en leidingen als bedoeld in artikel 24.1 zijn aangebracht, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten of bomen en/of diepwortelende struiken te planten.

24.4 De Koper is verplicht al wat als gevolg van artikel 24.1 is aangebracht bevestigd te laten. Op de Bouwkavel wordt gevestigd een recht van opstal overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 BW en ten behoeve van de in de Koopovereenkomst aan te geven begunstigde, inhoudende het recht om de nutsvoorzieningen als genoemd in artikel 24.1 in eigendom te hebben, aan te brengen, te onderhouden, te vernieuwen en te verwijderen.

24.5 De Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als bedoeld in artikel 24.1.

24.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt aan de in artikel 24.1 genoemde zaken.

24.7 Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in artikel 24.1 t/m 24.5, is de Koper een boete verschuldigd van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag of dagdeel, voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Hoofdstuk 5. Zakelijke rechten / Kettingbedingen

Artikel 25 Kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen

- 25.1 De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in artikel 7.2, artikel 10, artikel 12, artikel 13, artikel 14, artikel 15, artikel 16, artikel 17, artikel 18.1 t/m 18.4, artikel 19.1 en 19.4, artikel 20, artikel 21.1, artikel 22, artikel 23, artikel 24 en artikel 27 bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van de Bouwkavel aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten genoegen van de Gemeente, te voldoen binnen veertien (14) dagen nadat de Koper van de Gemeente een verzoek tot betaling heeft ontvangen. De Gemeente is voorts bevoegd om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 25.2 Voor zover de verplichting bestaat uit “een dulden” of een “niet doen”, zal deze verplichting tussen partijen worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Het gestelde in dit lid heeft in ieder geval betrekking op het bepaalde in artikel 24.
- 25.3 Partijen komen overeen dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkavel hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn aan het bepaalde in artikel 24.
- 25.4 Op gelijke wijze als in artikel 25.1 en 25.2 bepaald, verbindt de Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in artikel 25.1 en 25.2 en de in artikel 25.1 en 25.2 genoemde c.q. bedoelde artikelen en de opgenomen verplichting(en), zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan, op straffe van de verbeurte van de direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, opgenomen in artikel 25.1.
- 25.5 Nadat aan de in artikel 13 bedoelde bouwplicht is voldaan, vervallen de in artikel 25.1 genoemde verplichting ten aanzien van het bepaalde in artikel 13.3 t/m 13.5, artikel 14, artikel 15.1, artikel 16, artikel 20 en artikel 21.1 sub a t/m e.
- 25.6 Nadat het Verkochte met de zich daarop bevindende Opstal(len) (woning) meer dan drie jaar daadwerkelijk en voortdurend in eigen gebruik is geweest bij Koper als bedoeld in artikel 17.1, vervalt de in artikel 25.1 genoemde verplichting eveneens ten aanzien van het bepaalde in artikel 17.

Hoofdstuk 6. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

Artikel 26 Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

- 26.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk per aangetekend schrijven geschieden met inachtneming van een hersteltermijn van ten minste acht (8) dagen, binnen welke termijn alsnog door de nalatige partij kan worden nagekomen.
- 26.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept, aan de wederpartij, onder vermelding van de reden van ontbinding.

- 26.3 Tenzij in deze Algemene Verkoopvoorwaarden anders is bepaald, verbeurt Koper bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze boete is per niet-nakomende gebeurtenis of overtreding gelijk aan vijf procent (5%) van de Koopsom zoals opgenomen in de Koopovereenkomst. De boete wordt vermeerderd met een bedrag van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel voor zolang het verzuim voortduurt.
- 26.4 Voor zover de schade van de Gemeente uitstijgt boven de boete uit artikel 26.3, heeft de Gemeente, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 26.5 Alle kosten voor het invorderen van de boete danwel het verhalen van aanvullende schadevergoeding, waaronder de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, zijn voor de nalatige partij. De buitengerechtelijke kosten wordt hierbij door Partijen vastgesteld op tien procent (10%) van hetgeen wordt gevorderd.
- 26.6 Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten, eventuele aanvullende schadevergoeding en de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst.
- 26.7 De Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, indien:
- Koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële Akte van Levering, conform het bepaalde in artikel 5 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden;
 - Koper niet meewerkt aan het vestigen van de overeengekomen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, opgenomen in de Koopovereenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
 - Koper voor de datum van ondertekening van de notariële Akte van Levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, of ten aanzien van Koper de wet schuldsanering natuurlijke personen is uitgesproken, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële Akte van Levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd.
- De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Koper. Reeds betaalde gedeelten van de Koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te boven gaan.
- 26.8 De in artikel 26.7 genoemde ontbindende voorwaarden kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de notariële Akte van Levering worden ingeroepen.
- 26.9 Onverminderd het gestelde in artikel 26 behouden de Gemeente en Koper voorts het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/ of de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsnog correcte nakoming te vorderen.
- 26.10 Het is de Gemeente toegestaan om door Koper verbeurde boetes en/of veroorzaakte schade te verrekenen met de Optievergoeding.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Artikel 27 Hoofdelijkheid

- 27.1 Indien in de Koopovereenkomst betreffende één en dezelfde Bouwkavel, meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de correcte nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeien.
- 27.2 De ten laste van Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 28 Geschillenregeling / Nederlands recht van toepassing

- 28.1 Een geschil is aanwezig wanneer een der Partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
- 28.2 Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden in der minne te schikken en verplichten zich jegens elkander, met respect voor elkaars belangen, daartoe op zorgvuldige wijze overleg te voeren.
- 28.3 Indien een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, zullen alle geschillen die naar aanleiding van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst ontstaan van welke aard en omvang ook, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland.
- 28.4 Op de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 29 Nadere voorwaarden of ontheffing voorwaarden

- 29.1 Door of namens Burgemeester en wethouders kunnen nadere en/of andere voorwaarden en bedingen worden vastgesteld, ontheffing van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden verleend of kan een van deze Algemene Verkoopvoorwaarden niet van toepassing worden verklaard in de Koopovereenkomst.

Artikel 30 Citeertitel

- 30.1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "**Algemene Verkoopvoorwaarden woningbouwkavels particulieren Gemeente Súdwest-Fryslân 2021**", vastgesteld door Burgemeester en wethouders bij besluit van 25 mei 2021 en treden in werking op 1 juni 2021.