

## **INHOUDSOPGAVE**

INHOUDSOPGAVE	1
INLEIDING	2
DEFINITIES	3
UITGIFTEVOORWAARDEN WOON- EN RECREATIEGEBIED FRANEKER ZUID	4
HOOFDSTUK 1:INLEIDENDE ARTIKELEN	4
HOOFDSTUK 2:BEPALINGEN VOOR KOOP	5
HOOFDSTUK 3:BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD	8

## **INLEIDING**

In dit boekwerkje zijn opgenomen de Uitgiftevoorwaarden Woon- en Recreatiegebied Franeker Zuid van de gemeente Waadhoeke.

Wanneer een Uitgifteovereenkomst wordt aangegaan zijn de hoofdstukken 1 en 2 in hun geheel van toepassing.

De in hoofdstuk 3 opgenomen artikelen zullen van toepassing worden verklaard bij de daadwerkelijke verkoop.

Voor alle duidelijkheid zijn hierna een aantal definities opgenomen, waarin gebruikte begrippen worden omschreven.

## **DEFINITIES**

- Aflevering:** het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.
- Uitgiftevoorwaarden:** de voorwaarden van de gemeente Waadhoeke, die gelden bij uitgifteovereenkomsten voor Woon- en Recreatiegebied Franeker Zuid .
- Burgemeester en Wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke.
- Gemeente:** de gemeente Waadhoeke.
- Gemeenteraad:** de Raad van de gemeente Waadhoeke.
- De Combinatie:** de CV/BV Franeker Zuid gevestigd te Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door F.A. Holleman (directeur).
- Ingebruikneming:** het moment waarop de verkrijger voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.
- Notariële akte:** de voor overdracht vereiste akte van levering.
- Onroerende zaak:** de grond en/of opstallen die het object van de verkoop vormen, waarbij deze Uitgiftevoorwaarden behoren.
- Overdracht:** juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de Openbare Registers.
- Uitgifteovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop, waarop deze Uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.
- Vrije kavels:** de voor bebouwing met een woning c.a. in aanmerking komende gedeelten van het Plangebied, die bestemd worden voor verkoop c.q. uitgifte aan een particulier in vrij opdrachtgeverschap;

## **UITGIFTEVOORWAARDEN WOON- EN RECREATIEGEBIED FRANEKER ZUID**

### **HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE ARTIKELEN**

#### **Artikel 1.1.: Geldigheid van de Uitgiftevoorwaarden**

Deze Uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop van een onroerende zaak gelegen in het Woon- en Recreatiegebied Franeker Zuid;

#### **Artikel 1.2. Definities**

De in de aanhef opgenomen definities zijn van toepassing op de termen aflevering, Uitgiftevoorwaarden, Burgemeester en Wethouders, gemeente, gemeenteraad, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht en Uitgifteovereenkomst.

#### **Artikel 1.3. Tekening**

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een onroerende zaak maakt een tekening (opgemaakt door of in opdracht van de Combinatie) deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

## **HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP**

### **Artikel 2.1. Geldigheid van de in hoofdstuk 2 opgenomen artikelen**

De in dit hoofdstuk opgenomen artikelen zijn van toepassing op overeenkomsten met betrekking tot de uitgifte van onroerende zaken.

### **Artikel 2.2. Lasten en belastingen**

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Op het moment van de economische levering (Gemeente - de Combinatie) worden de zakelijke lasten en/of belastingen verrekend. Daarna worden de zakelijke lasten en/of belastingen bij de Combinatie (voor een volledig jaar) in rekening gebracht, totdat per 1 januari de koper(s) staat(n) ingeschreven en de aanslag(en) als belastingplichtige voor de zakelijke lasten en/of belastingen krijgt toegezonden.

### **Artikel 2.3. Grootte en ligging perceel**

- a. De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de Combinatie in het veld, worden aangegeven en op verzoek van de koper aan hem worden aangewezen.  
De grenzen zullen door middel van palen met witte koppen en/of ijzeren buisjes op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven.
- b. De koper machtigt de Combinatie de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen.
- c. Afwijkingen, tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de Combinatie is aangegeven, worden tussen Gemeente en de Combinatie niet verrekend.
- d. De onroerende zaak wordt geleverd en aanvaard, geheel ontruimd, onbezwaard, vrij van alle lasten en beperkingen, waaronder huur of pacht of ander gebruiksrecht.

### **Artikel 2.4. Staat van aflevering**

De gemeente is gehouden de zaak over te dragen:

- a. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten, tenzij in de uitgifte overeenkomst anders is bepaald;
- b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de uitgifte overeenkomst anders is bepaald;
- c. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de overeenkomst zijn vermeld en door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- d. vrij van enige (milieu-) verontreiniging c.q. bodemvervuiling, voor zover die in de uitgifteovereenkomst zijn vermeld en door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

## **Artikel 2.5. Overdracht en aanvaarding**

- a. De datum van de notariële akte zal door de Combinatie en de koper worden overeengekomen in de Uitgifteovereenkomst. De keuze van de notaris, ten overstaan van wie de akte zal worden verleden, ligt bij een door de Gemeente in overleg met de Combinatie aan te wijzen notaris in Franeker.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting volledig is betaald en de notariële akte is verleden.

## **Artikel 2.6. Milieukundig onderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de uit te geven onroerende zaak wordt een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht, dat voldoet aan de eisen van de Bouwverordening van de gemeente Waadhoeke. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage van dit rapport.  
De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- b. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte, of indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat sanering plaatsvindt, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de Uitgifteovereenkomst te ontbinden.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

### **Artikel 2.7. Tussentijdse beëindiging**

- a. Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de Combinatie bevoegd de Uitgifteovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- b. De Combinatie heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn om alsnog na te komen wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs, zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.

### **Artikel 2.8. Gebruik van de uit te geven onroerende zaak**

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van uitgifte geldende bestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip alsnog dit bestemmingsplan wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens het nieuwe bestemmingsplan geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruikspllicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.
- c. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het gebod verlenen. Het eventueel verlenen van een, al dan niet fictieve bouwvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit gebod zou zijn verleend; de in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven.

### **HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD**

#### **Artikel 3.1. Geldigheid van de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen**

Ieder van de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen is slechts geldig, indien en voor zover deze in de Uitgifteovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

#### **Artikel 3.2. Bebouwing bij Uitgifteovereenkomsten van Vrije kavels**

- a. Koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. De koper zal binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de Gemeente indienen.
- c. Binnen drie maanden nadat aan de koper een bouwvergunning is verleend, dient hij met de bouw te beginnen en deze in zodanige stelselmatige voortgang voort te zetten dat de woning binnen twee jaar na het verlenen van de bouwvergunning is opgeleverd. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op verzoek van de koper door de Gemeente worden verlengd.
- d. Zolang niet geheel is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichtingen, mag de koper de onroerende zaak en/of daarop gebouwde opstallen niet vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren, in erfpacht uitgeven of zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst overdragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
- e. Het bepaalde in lid d geldt niet bij executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser(s) op grond van artikel 3:268 BW of in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- f. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing van een Vrije kavel wel is aangevangen maar nog geen 50% van de bebouwing gereed is, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs.
- g. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f. onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.



### **Artikel 3.3. Verplichting tot bewoning en verbod van doorverkoop**

- a. De 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.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 3:268 BW;
  3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Hierbij wordt uitgegaan van de datum en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend indien er sprake is:
  1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. overlijden van de koper op diens huisgeno(o)t(e) of partner;
  3. ontbinding van het huwelijk of het samenlevingsverband van de koper;
  4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één of meer van zijn gezinsleden.

### **Artikel 3.4. Aanleg parkeerplaats**

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en) voor zijn rekening op de grond bij iedere woning een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
- b. De koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde parkeerplaats niet te verwijderen, noch de parkeerplaats anders dan als parkeerplaats te gebruiken.

### **Artikel 3.5. Verbod tot verkoop aan de consument**

- a. Het is niet toegestaan het perceel en de daarop te stichten opstallen te gebruiken voor rechtstreekse levering van goederen of waren aan de consument, in welke vorm dan ook.
  - a. Bij overtreding van het onder het vorige lid bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van € 2.500,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld.

### **Artikel 3.6. Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de Uitgifteovereenkomst behorende tekening aangegeven gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de Uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden te inspecteren, te onderzoeken, te repareren en te vernieuwen, zonder dat daarvoor aan koper een vergoeding verschuldigd is. Koper is verplicht deze voorzieningen in stand te houden.
- b. 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 wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende beplantingen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handelen wordt verleend.
- c. de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de koper.

### **Artikel 3.7. Kwalitatieve verplichtingen**

- a. De in de Uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van deze Uitgifteovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

### **Artikel 3.8. Beeldkwaliteitbepalingen**

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en) voor zijn rekening op de grond bij iedere woning een erfafscheiding aan te leggen en in stand te houden. De plaats en de keuze voor de soort erfafscheiding is weergegeven in het Beeldkwaliteitplan FRANEKER ZUID.
- b. De koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde erfafscheiding niet te verwijderen, noch de erfafscheiding te wijzigen danwel anders in te richten.

### **Artikel 3.9. Walbeschoeiingen**

- a. Alle beschoeiingen van de percelen gaan in eigendom, beheer en onderhoud over naar de kopers.
- b. De koper verkrijgt de beschoeiing (+ bij aangrenzende kavels deels water) in eigendom. Een en ander zoals aangegeven op de Gronduitgiftekaart (Bijlage I). In alle gevallen geldt, dat 3 meter water (gerekend vanaf de beschoeiing) onderhevig is aan de keur van het waterschap. De koper zal voor werken in het water en aan de beschoeiing (bijv. vlonders, afmeerpalen e.d.) een ontheffing van de keur moeten aanvragen.

### **Artikel 3.10: Achterpaden**

Achterpaden komen voor de onverdeelde helft in eigendom bij de kopers van de aangrenzende onroerende zaken. De kopers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de achterpaden.

### **Artikel 3.11: Waterafvoer**

- a. De hemelwaterafvoer van de woningen, alsmede de waterafvoer van drainage dient op open water te worden geloosd.
- b. Bij aansluiting op de riolering van de onder a. genoemde afvoeren zullen eventuele kosten en/of schade als gevolg van deze aansluiting worden verhaald op de koper.

Bijlage I: Gronduitgiftekaart