

Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 2014

Artikel 1. Definities

Aanvraag omgevingsvergunning:

Een aanvraag ingediend conform de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Aflevering:

feitelijke ter beschikking stelling van de bouw kavels, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.

Beeldkwaliteitplan:

het voor elk deelgebied te vervaardigen plan met betrekking tot de beeldkwaliteitsaspecten van de bebouwing en inrichting van het betreffende Deelgebied.

Bestemmingsplan:

Een of meerdere (nieuwe) bestemmingsplan(nen) als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) betrekking hebbende op (delen van) het exploitatiegebied van Gemeente Leeuwarden, zoals vast te stellen door de Gemeenteraad van Leeuwarden, niet zijnde de thans vigerende bestemmingsplannen.

Bouwkavels:

Elke voor bebouwing met een vastgoedproject in aanmerking komende onroerende zaak, niet bestemd tot openbaar gebied, en als zodanig het object van de koopovereenkomst vormend.

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. boven- en ondergrondse obstakels, bodemsanering, terreinophoging, aanleg van riolering, hoofdontsluitingen, civiele kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder drainage, en aanleg van bouwwegen.

Commerciële voorzieningen:

Vastgoedprojecten (zoals kantoren, winkelruimten, showrooms, bedrijfsruimten en overige – op commerciële wijze te exploiteren – objecten, niet bestaande uit woningbouw en niet bestaande uit niet-commerciële voorzieningen zijnde vastgoedprojecten met een publieke functie in de sfeer van onderwijs, cultuur, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke zorg e.d. indien en voorzover dergelijke voorzieningen niet (primair) worden gerealiseerd met een oogmerk van commerciële exploitatie.

Deelgebied:

Ieder als zodanig in de Structuurvisie benoemd gedeelte van het exploitatiegebied van de Gemeente Leeuwarden.

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Inrichtingsplan

Het voor elk deelgebied te vervaardigen plan met betrekking tot de inrichting hiervan waarin de hoofdverkaveling en de globale inrichting van de openbaar gebied is aangegeven. Bepalingen in het deelgebied betreffende erfafscheidingen en parkeren op eigen erf zullen contractueel bindend worden opgelegd.

Koop:

De koopovereenkomst waarbij Gemeente Leeuwarden zich verbindt bouw kavels te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs (koopprijs) in geld te betalen.

Koopovereenkomst:

De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende koopovereenkomst van koop en verkoop waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Koopsom:

De overeengekomen prijs voor de bouwkavels, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Koper:

De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst

Notariële leveringsakte:

De voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een onherroepelijke omgevingsvergunning, zijnde een vergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die niet meer naar aanleiding van een bezwaarschrift, een beroepschrift of een hoger beroepschrift vatbaar is voor herroeping, dan wel (rechterlijke) vernietiging.

Openbaar gebied:

Alle delen van het exploitatiegebied van de Gemeente Leeuwarden die niet zijn of zullen worden bestemd tot bouwkavels.

Overdracht:

De juridische eigendomsovergang van bouwkavels door inschrijving van een afschrift van de notariële akte van levering in Register Hypotheken 4, aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Partij:

Gemeente Leeuwarden of de koper

Partijen:

Gemeente Leeuwarden en de koper gezamenlijk

Planning:

De tijdsplanning voor de verwezenlijking door de koper van de vastgoedprojecten op de bouwkavels, zoals deze door Gemeente Leeuwarden met de koper is overeengekomen.

Programma van Eisen:

Stukken houdende voorschriften, richtlijnen en wenken, waaraan de bebouwing van de bouwkavels dient te voldoen.

Projectgebied:

Ieder door Gemeente Leeuwarden vast te stellen gebied, gelegen in een of meerdere deelgebieden, dat geschikt is om afzonderlijk voor de verwezenlijking van bebouwing in aanmerking te komen.

Projectontwikkelingrechten:

De rechten met betrekking tot Projectontwikkeling en daarmee samenhangende rechten op uitgifte c.q. verwerving van de daartoe benodigde bouwkavel(s), alles met de bij die rechten behorende verplichtingen, voor zover zulke rechten zijn toegekend krachtens de Koopovereenkomst, dan wel een afzonderlijk tussen Partijen gesloten overeenkomst.

Situatietekening:

De situatietekening als bedoeld in artikel 3 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Stedenbouwkundig Plan:

Het voor de bouw kavels te vervaardigen plan, bevattende de nadere uitwerking van de Structuurvisie en van het betreffende beeldkwaliteitplan per deelgebied, mede omvattende de begrenzingen van het openbaar gebied en de verkaveling in bouw kavels.

Structuurvisie:

Het plan van de Gemeente Leeuwarden in hoofdlijnen omvattende een stedenbouwkundig hoofdontwerp met plantoelichting voor het exploitatiegebied en ieder als deelgebied in dit plan benoemd gedeelte van het exploitatiegebied van de Gemeente Leeuwarden, alsmede een visie op beeldkwaliteit met wenselijke beelden van architectuur en inrichting van het exploitatiegebied van Gemeente Leeuwarden, inclusief de daarbij behorende documenten:

- a. kwaliteitsdocument openbare ruimte (versie maart 2010 Gemeente Leeuwarden)
- b. integrale haalbaarheidstoets bodem en water
- c. plan van aanpak procedures

Vastgoedproject:

De beoogde bebouwing van de bouw kavel(s).

Vervreemden:

Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven.

Artikel 2. Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bouw kavels tussen de Gemeente Leeuwarden en de Koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 3. Situatietekening

- a. Van elke koopovereenkomst tot verkoop van bouw kavels maakt een situatietekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen bouw kavels met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.
- b. De inrichting van het openbaar gebied en de situering van andere percelen is indicatief aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen door de koper geen rechten worden ontleend.
- c. Op de situatietekening zijn door middel van de letter "P" de parkeerplaatsen aangegeven welke overeenkomstig het bepaalde in Artikel 25 op de bouw kavel aangelegd en in stand moeten worden gehouden.

Artikel 4. Indexering

- a. De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijsspeil 2011) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2012 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 5. Betaling koopsom

- a. Vóór de ondertekening van de notariële akte van levering, dient de volledige koopsom en de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting alsmede de overige kosten (zie artikel 10), volgens factuur te zijn voldaan aan Gemeente Leeuwarden of aan de notaris die de akte van levering verlijdt.
- b. Indien en zodra de feitelijke levering van de bouwkavels eerder plaatsvindt dan de juridische levering dient de volledige koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te worden voldaan aan Gemeente Leeuwarden uiterlijk op de dag van deze feitelijke levering.
- c. Indien de ondertekening van de notariële akte van levering door toedoen van de koper later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 8 van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 8 tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek over de koopsom verschuldigd, exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 6. Bouwplannen en goedkeuring

De koper is verplicht binnen een termijn van 13 weken na de dagtekening van de koopovereenkomst voorlopige en/of definitieve bouwplannen voor de bebouwing van de bouwkavels te vervaardigen met inachtneming van het programma van eisen en deze bouwplannen ter goedkeuring aan Gemeente Leeuwarden voor te leggen. Deze goedkeuring zal niet worden onthouden indien de betreffende ontwerpen naar het oordeel van Gemeente Leeuwarden voldoen aan het programma van eisen, het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitplan, het bestemmingsplan en eventuele uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen ex artikel 3.6. Wro, de redelijke eisen van welstand en tenslotte de alsdan geldende Structuurvisie inclusief kwaliteitsdocument openbare ruimte, integrale haalbaarheidstoets bodem en water, plan van aanpak procedure en programma van eisen duurzaam bouwen.

Artikel 7. Aanvraag omgevingsvergunning

De koper is verplicht een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen binnen vier weken na de dag waarop de in artikel 6 bedoelde goedkeuring een feit is geworden, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.

In projectgebieden waarin een (globaal) bestemmingsplan nog dient te worden uitgewerkt ex artikel 3.6. Wro, kan de aanvraag om een omgevingsvergunning evenwel door de koper worden opgeschort, indien en zolang nog geen plan ex artikel 3.6. Wro is vastgesteld door de gemeente Leeuwarden voor het betreffende projectgebied.

Artikel 8. Notariskeuze, overdracht en aanvaarding

- a. De keuze van de notaris ligt bij de verkoper, Gemeente Leeuwarden.
- b. Het risico van de verkochte bouwkavels is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte van levering, dan wel indien en zodra de feitelijke levering eerder plaatsvindt, de dag van feitelijke levering, voor de koper.
- c. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte notariële akte van levering zal worden verleden voor de hiervoor in lid a bedoelde notaris uiterlijk binnen twee (2) maanden na de datum waarop de koper in het bezit is gesteld van de in artikel 17.a. bedoelde onherroepelijke omgevingsvergunning of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

Artikel 9. Staat van aflevering

- a. De bouw kavels worden geleverd in de toestand, waarin deze zich bevinden op de datum van ondertekening van de notariële akte van levering dan wel indien en zodra de feitelijke levering eerder plaatsvindt op de dag van feitelijke levering.
- b. De Gemeente Leeuwarden is gehouden de bouw kavels te leveren:
 - (1) vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan behoudens hetgeen in de koopovereenkomst is aangegeven;
 - (2) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, behoudens hetgeen in de koopovereenkomst is aangegeven;
 - (3) vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld;
 - (4) met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De Gemeente Leeuwarden staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 10. Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de bouw kavels, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte van levering en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de verkoper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte van levering en zullen op dat moment worden verrekend. Bij het passeren van de notariële akte van levering zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 11. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Uiterlijk 2 weken voor de datum van levering van de bouw kavels zullen de grenzen door de Gemeente Leeuwarden in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

Artikel 12. Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de grootte zoals die door de Gemeente Leeuwarden in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daartoe binnen drie maanden, nadat de koper door genoemde Dienst voor het kadaster en de openbare registers op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, een schriftelijk verzoek indient bij de Gemeente Leeuwarden

Artikel 13. Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de Gemeente Leeuwarden te verkopen bouw kavels, wordt een (in de koopovereenkomst nader aangegeven) verkennend bodemonderzoek (conform de daarvoor geldende eisen, nu NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage in het rapport.

- b. De Gemeente Leeuwarden zal in de koopovereenkomst een verklaring opnemen dat aan de hand van het rapport de bouwka­vel(s) geschikt is/zijn voor de daaraan conform de koopovereenkomst gegeven bestemming. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden uitdrukkelijk niet verstaan: funderingsresten, puin, of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond (negatief) beïnvloeden.
- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 14. Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 13 lid a van deze algemene voorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de bouwka­vels aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de Gemeente Leeuwarden te ontbinden en zullen de bouwka­vels weer ter vrije beschikking van de Gemeente Leeuwarden komen.
- b. Ingeval van ontbinding als bedoeld in artikel 14 lid a is de Gemeente Leeuwarden. verplicht aan de koper te vergoeden al de aantoonbare kosten welke de koper tengevolge van een dergelijke ontbinding alsdan nodeloos heeft gemaakt en welke kosten in goed overleg tussen de Gemeente Leeuwarden en de koper zullen worden bepaald.

Artikel 15. Ontbindingsmogelijkheden

- a. Indien en zodra de koper niet binnen 14 dagen na daartoe schriftelijk te zijn aangemaand door de Gemeente Leeuwarden, zijn verplichtingen tot ondertekening van de notariële akte van levering en betaling van de koopsom van de bouwka­vels nakomt, dan wel indien de koper schriftelijk te kennen geeft definitief af te zien van ondertekening van de notariële akte van levering van de bouwka­vels en betaling van de koopsom, zal het de Gemeente Leeuwarden vrijstaan de koopovereenkomst met de koper te ontbinden door een enkele schriftelijke mededeling aan de koper.
- b. Een ontbinding als bedoeld in artikel 14 lid a laat onverlet de rechten van de Gemeente Leeuwarden daarbij eveneens een beroep te doen op het bepaalde in artikel 22.

Artikel 16. Bouwrijpe staat

- a. De bouwka­vels worden overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Voorts zullen de bouwka­vels bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de bouwka­vels verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- c. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd tot aan de perceelsgrens. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor drinkwater, energie en communicatie vanaf de openbare weg tot aan de woning/opstal. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Artikel 17. Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de bouwkavels te bebouwen overeenkomstig de door de Gemeente Leeuwarden overeenkomstig de in artikel 6 bepaalde goedgekeurde definitieve bouwplannen en de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
- b. De koper is, echter geheel onverlet het bepaalde in artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden, verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouwkavels een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente Leeuwarden, deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de bouwkavels te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente Leeuwarden deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Het bepaalde in dit artikel 17.c. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontlenen aan artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de bouwkavels niet zonder toestemming van de Gemeente Leeuwarden vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige bouwkavels geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouwkavels een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de Gemeente Leeuwarden dat vordert, aan de Gemeente Leeuwarden de bouwkavels terug over te dragen, in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper zodat de Gemeente Leeuwarden vrij op naam krijgt teruggeleverd. Het bepaalde in dit artikel 17.h. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontlenen aan artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
- i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de Gemeente Leeuwarden een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente Leeuwarden om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen en over te gaan tot verhaal van de eventueel door haar geleden schade.

Artikel 18. A.B.C.-levering

De Gemeente Leeuwarden staat, zulks in aanvulling op het hiervoor in artikel 17 omtrent vervreemding van de bouwkavels voordat voldaan is aan de bouwplicht, toe dat de koper zijn rechten op overdracht van de bouwkavels bestemd voor woningbouw overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, onder de voorwaarde dat:

- a. In de tussen de koper en diens koper(s) te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen;
- b. De koper zich tegenover de Gemeente Leeuwarden garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde koper(s) heeft verplicht.
- c. De koper de koopsom voor de betreffende bouwkavels aan de Gemeente Leeuwarden heeft voldaan.

Artikel 19. Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Indien van toepassing wordt op het alsdan daarvoor op de situatietekening aangeduid gedeelte van de bouwkavels en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijke – of rechtspersoon (opstaller) bij de notariële akte van levering gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in, op, onder of boven de bouwkavels. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat in, op, onder of boven dat gedeelte van de bouwkavels geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 20. Wijkverwarming

- a. Indien in het deelplan waarvan de bouwkavels deel uitmaken wordt voorzien in wijkverwarming, zijn door de Gemeente Leeuwarden ter zake van de wijkverwarming afspraken gemaakt met een door haar aangewezen energieleverancier.
- b. Gelet op het hiervoor onder a. vermelde is de koper derhalve niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan de hiervoor bedoelde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier. In verband met deze beperking wordt bij deze aan de koper het volgende beding opgelegd:
 - Ten behoeve van de warmtelevering zijn in het verkochte energie-installaties (onder andere een afleverset ten behoeve van de tapwaterinstallatie en een warmtemeter) aanwezig, die in eigendom aan genoemde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier, hierna te noemen: **energieleverancier**, toebehoren.
 - Koper is verplicht die installaties in zijn woning te gedogen en als een goed huisvader daarover te waken.
 - Koper dient aangesloten te zijn of te worden op de genoemde energievoorziening van de energieleverancier ten behoeve van wijkverwarming en warmwatervoorziening.
 - Het is koper niet toegestaan een andere warmteleveringsinstallatie te (laten) plaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper.
 - Koper betaalt voor aansluiting op de energievoorziening een vastrechtvergoeding en voor de levering de tarieven als door de energieleverancier bepaald / te bepalen conform de contractuele bepalingen tussen de Gemeente Leeuwarden en de energieleverancier. Energieleverancier communiceert periodiek de hoogte van de vergoedingen en tarieven met de koper en stelt de koper van eventuele wijzigingen op de hoogte. Voor zover er specifieke wet- en regelgeving van toepassing is op de hoogte van bedoelde vergoedingen en tarieven dan wordt dat in de betreffende bedragen verdisconteerd.
 - Indien de energieleverancier voor deze voorzieningen een opstalrecht wenst te verkrijgen, zal koper aan de vestiging hiervan meewerken.

Artikel 21. Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard dan wel de Wet schuldsanering natuurlijke personen op de koper van toepassing is verklaard of hij surseance van betaling heeft aangevraagd dan wel surseance van betaling aan hem is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op de onroerende en/of roerende zaken en goederen en/of vorderingen die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de Gemeente Leeuwarden bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 22. Hoofdelijkheid

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

Artikel 23. Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente Leeuwarden het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 24. Overdracht van rechten

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 van deze algemene en verkoopvoorwaarden is het de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Leeuwarden voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende koopovereenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. De Gemeente Leeuwarden is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 25. Parkeren op eigen terrein

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 is op de Situatietekening door middel van de aanduiding – P – aangegeven waar op de bouwkavels een verharde parkeerplaats moet worden aangelegd door en voor rekening van de koper.

Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van 2,50 bij 5,00 m moet door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden. Het is de koper niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto('s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren. Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van € 5.000,--. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de koper bij vervreemding van de bouwkavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.

Artikel 26. Erfafscheidingen

In het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkavel met het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor rekening van de koper worden aangelegd en in stand gehouden op straffe van een boete van € 5.000,-- per overtreding van dit artikel. De koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van de koper zorg kan dragen voor dit herstel. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de

koper bij vervreemding van de bouwkavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.

Artikel 27. Aanlegvoorzieningen en oevers

In De Zuidlanden zijn, tenzij expliciet anders aangegeven in de verkoopstukken, alle oevers opgebouwd uit een begroeid natuurlijk talud van de in het gebied aanwezige grond. Deze taluds mogen niet van vorm en aanzicht worden veranderd en moeten door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden.

Wanneer de oever van een perceel grenst aan bevaarbaar water, is het de koper toegestaan volgens het document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" (versie juni 2011) voor eigen rekening en risico een aanlegvoorziening aan te brengen. Constructies die afwijken van voornoemd document zijn niet toegestaan en worden na aanzegging door verkoper, voor rekening van koper, verwijderd.

Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van € 5.000,--.

Deze voorwaarde wordt in de notariële lakte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de koper bij vervreemding van de bouwkavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.