

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt het volgende verstaan onder:

- 1.1. **Aanvraag Bouwvergunning:** De aanvraag voor een bouwvergunning die de gegadigde conform wet- en regelgeving dient in te dienen bij de gemeente.
- 1.2. **Verkoper:** Projectontwikkelingsmaatschappij Wieringermeer, gevestigd te Middenmeer.
- 1.3. **Bodemonderzoek:** Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater met het oog op de aanwezigheid van voor de gezondheid of het milieu schadelijke stoffen.
- 1.4. **Bouwplan:** Het bouw- en inrichtingsplan dat de gegadigde dient te overleggen aan de gemeente, niet zijnde de Aanvraag Bouwvergunning, zoals omschreven in artikel 20 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 1.5. **Gegadigde:** De natuurlijke dan wel rechtspersoon die een perceel van verkoper wenst te kopen en waaraan verkoper al dan niet overeenkomstig deze Algemene Verkoopvoorwaarden een aanbod doet tot optierecht, dan wel koop van een perceel.
- 1.6. **Grondaanbieding:** Het schriftelijke aanbod van verkoper tot koop van een perceel.
- 1.7. **Koopovereenkomst:** De schriftelijke overeenkomst tussen verkoper en de koper inzake de koop van het perceel zoals omschreven in artikel 10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 1.8. **Koopsom:** De uit hoofde van de koopovereenkomst door de koper aan verkoper voor het perceel verschuldigde vergoeding.
- 1.9. **Koper:** De gegadigde met wie verkoper daadwerkelijk een koopovereenkomst van het perceel sluit, als bedoeld in deze Algemene Voorwaarden.
- 1.10. **Parkmanagement:** Het beleid van verkoper inzake het beheer van de openbare en aangrenzende private ruimte, de organisatie van de beveiliging van het terrein en diverse optionele diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven.
- 1.11. **Perceel:** Het door verkoper te reserveren dan wel te verkopen perceel grond, dat is bestemd voor bebouwing.
- 1.12. **Optierecht:** Het exclusieve recht voor een gegadigde om tegen een optievergoeding tegen een vooraf bepaalde prijs, binnen een van tevoren afgesproken periode een benoemd perceel te kopen, zoals omschreven in artikel 3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden
- 1.13. **Optieaanbod:** Een schriftelijk aanbod van verkoper tot het verlenen van optierecht op een perceel.
- 1.14. **Optievergoeding:** De door verkoper vastgestelde vergoeding die door de gegadigde dient te worden voldaan voor de totstandkoming van het optierecht.
- 1.15. **Waarborgsom:** De som die de koper aan verkoper betaalt met als doel de nakoming door de koper van zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst te waarborgen, zoals omschreven in artikel 11 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Toepasselijkheid

- 2.1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten waarbij verkoper optreedt als partij bij een optierecht, dan wel verkoop van een perceel, alsmede op alle (rechts)handelingen waarbij gegadigde danwel verkoper betrokken is en die zijn gericht op het tot stand komen, wijzigen of uitvoeren van dergelijke overeenkomsten met betrekking tot het projectgebied Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf.
- 2.2. Partijen kunnen alleen in de koopovereenkomst of bij nadere overeenkomst schriftelijk van deze Algemene Verkoopvoorwaarden afwijken.
- 2.3. De toepasselijkheid van Algemene Verkoopvoorwaarden worden door een gegadigde, alsook door een koper uitdrukkelijk aanvaard.
- 2.4. Indien enige bepaling van deze Algemene Verkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden volledig van kracht.

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

OPTIERECHT

Artikel 3. Optieverzoek / optierecht

3.1 Onder een optierecht wordt verstaan: *‘Het exclusieve recht voor een gegadigde om tegen een optievergoeding tegen een vooraf bepaalde prijs, binnen een van tevoren afgesproken periode een benoemd perceel te kopen.’*

3.2 Een optierecht kan uitsluitend door de verkoper worden verleend, maar hij is daartoe niet verplicht. Degene die van de verkoper een optierecht verkrijgt verzekert zich voor de verleende periode van het exclusieve recht en de mogelijkheid om vernoemd perceel te kopen.

3.3 Een gegadigde die in aanmerking wenst te komen voor de reservering van een perceel dient schriftelijk bij verkoper een verzoek, waarin onder meer vermeld wordt:

- de NAW-gegevens van de gegadigde;
- het desbetreffende perceel;
- een voorstel voor de koopprijs voor het perceel; en
- een voorstel voor de periode voor het optierecht.

Dit verzoek voor een optierecht geldt als een aanbod.

Artikel 4. Aanvaarding optieaanbod

4.1 Verkoper zal na ontvangst van een aanbod ex art. 3.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al dan niet reageren op dit aanbod door toezending van een optieovereenkomst met daarin opgenomen de prijs, de optievergoeding en de overige voorwaarden met betrekking tot het optierecht. Koper retourneert aan verkoper de door hem ondertekende optieovereenkomst. Pas na ondertekening door verkoper van de optieovereenkomst komt de optieovereenkomst tot stand.

Artikel 5. Optievergoeding (optiepremie)

5.1 De optievergoeding wordt niet in mindering gebracht op de koopsom.

5.2 Indien het optierecht wordt verlengd treden partijen in overleg over de verschuldigde optievergoeding voor de duur van deze verlenging.

Artikel 6. Bevestiging optierecht

6.1 Het optierecht brengt nog geen koopovereenkomst tot stand. Het optierecht geldt niet als een onherroepelijk aanbod in de zin van art. 6:219 lid 3 BW. Een koopovereenkomst komt enkel tot stand in geval gegadigde art. 9 en 10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden in acht neemt.

6.2 Het is gegadigde niet toegestaan het optierecht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde c.q. op enige wijze te bezwaren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

Artikel 7. Einde optierecht

7.1 Het optierecht eindigt:

- a. na het verstrijken van de genoemde termijn;
- b. indien geen termijn is overgekomen, na het verstrijken van 30 dagen na de totstandkoming van het optierecht;
- c. zodra de gegadigde en verkoper een koopovereenkomst hebben gesloten voor het gereserveerde perceel.

7.2 Ongeacht of het optierecht leidt tot een koopovereenkomst als bedoeld in artikel 10 heeft de Gegadigde geen recht op teruggave van de optievergoeding of een gedeelte daarvan.

Artikel 8. Verlenging optierecht

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

8.1 Het optierecht kan op verzoek van de gegadigde door de verkoper worden verlengd met een in onderling overleg te bepalen termijn, inclusief een eventuele optievergoeding.

Artikel 9. Grondaanbieding

9.1 Indien de gegadigde een perceel wenst te kopen, kan de gegadigde daartoe een schriftelijke aanvraag doen inclusief een expliciete omschrijving van eventueel aanvullende voorwaarden. Gegadigde geeft bij deze aanvraag aan of zij beschikt over een optierecht. De voorwaarden van een eventueel optierecht worden door de gegadigde in acht genomen. De aanvraag geldt als een aanbod.

9.2 Verkoper zal na ontvangst van een aanbod ex art. 9.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al dan niet reageren op dit aanbod door toezending van een koopovereenkomst. Koper retourneert aan verkoper de door hem ondertekende koopovereenkomst. Pas na ondertekening door verkoper van de koopovereenkomst komt de koopovereenkomst tot stand.

DE KOOPOVEREENKOMST

Artikel 10. Koopovereenkomst

10.1 In de koopovereenkomst wordt ten minste opgenomen:

- a. de omschrijving van het Perceel;
- b. de hoogte van de Waarborgsom;
- c. de hoogte van de Koopsom;
- d. dat de koopovereenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarden dat de waarborgsom, conform artikel 11 en de ondertekende koopovereenkomst door verkoper zijn ontvangen.

10.2 Het is koper niet toegestaan haar rechten en verplichtingen op grond van de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde c.q. op enige wijze te bezwaren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.

10.3 Verkoper is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijke aan een derde over te dragen c.q. te bezwaren. Koper geeft bij voorbaat haar medewerking aan een overdracht van de rechtsverhouding door verkoper aan een derde. Verkoper zal koper schriftelijk in kennis stellen van een dergelijke overdracht.

Artikel 11. Waarborgsom

11.1. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom, exclusief eventueel verschuldigde belastingen.

11.2. De gegadigde dient de waarborgsom binnen twee weken na totstandkoming van de koopovereenkomst, te voldoen.

11.3. De waarborgsom vervalt aan verkoper indien:

- a. door toerekenbaar toedoen van de gegadigde de eigendomsoverdracht van het perceel later plaats vindt dan de in de koopovereenkomst genoemde termijn;
- b. de koopovereenkomst voor datum van levering wordt ontbonden op grond van artikel 13 leden 1 sub a en c en 2.

11.4 De koper heeft recht op restitutie van de waarborgsom zonder vergoeding van rente indien de koopovereenkomst op grond van artikel 13 leden 1 sub b 3 wordt ontbonden.

11.5 In geval verkoper heeft ingestemd met een afgifte van een bankgarantie door koper, zijn de leden 3 en 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12. Kosten

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

12.1. Alle kosten, retributies, leges en belastingen terzake van de koopovereenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan, inclusief maar niet beperkt tot de notariële kosten voor het passeren van de akte, komen voor rekening van de koper.

12.2. Indien verkoper zakelijke lasten, retributies of belastingen heeft betaald, die krachtens de bepalingen van de koopovereenkomst of de bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor rekening van de koper komen, zal de koper deze op eerste verzoek terstond aan verkoper vergoeden.

Artikel 13. Ontbinding van de Koopovereenkomst

13.1 Verkoper is bevoegd de koopovereenkomst zonder ingebrekestelling en gerechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden in geval van:

- a. (aanvraag tot) faillissement van koper, (verzoek tot) (voorlopige) surséance van betaling van koper, een onderhands akkoord met schuldeisers, liquidatie of staking van de onderneming van koper;
- b. Wijziging van de zeggenschap over koper door onder meer fusie, splitsing of overname van de aandelen van koper. Koper zal verkoper over een wijziging van de zeggenschap informeren.
- c. koper niet, aan de in artikel 22 bedoelde bouwplicht heeft voldaan, binnen de door de gemeente aangeven termijn.

13.2 Verkoper is bevoegd de koopovereenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden indien de koper na ingebrekestelling en verloop van de daarin vermelde termijn in verzuim is gebleven met betrekking tot de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

13.3 De koper is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden indien verkoper na ingebrekestelling en verloop van de daarin vermelde termijn in verzuim is gebleven met betrekking tot de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

13.4 In geval van ontbinding heeft koper naast het bepaalde in art. 11.4 geen recht op schadevergoeding.

DE LEVERING

Artikel 14. Levering

14.1. De levering van het perceel vindt plaats bij notariële akte. Deze akte zal worden gepasseerd ten overstaan van een door verkoper aan te wijzen notaris.

14.2. De koper dient de koopsom, minus de reeds betaalde waarborgsom, alsmede de overige door de koper verschuldigde bedragen, voor het passeren van de leveringsakte te voldoen aan de ingevolge lid 1 aangewezen notaris.

14.3. De notariële leveringsakte dient binnen twee maanden nadat aan de opschortende voorwaarden in de koopovereenkomst is voldaan, te worden verleden. Deze termijn kan door verkoper, eventueel onder voorwaarden, worden verlengd.

14.4. Alle zakelijke lasten, retributies en belastingen, die terzake van het perceel worden geheven, komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van levering.

Artikel 15. Ingebruikneming voor levering

15.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 16 kan de koper met schriftelijke toestemming van verkoper het perceel voor de eigendomsoverdracht in gebruik nemen. Verkoper kan nadere voorwaarden stellen voor deze vervroegde ingebruikname.

15.2. De vervroegde ingebruikname van het perceel geschiedt volledig voor rekening en risico van de koper, (daaronder met name begrepen het eerder verschuldigd zijn van omzet- en/of overdrachtsbelasting).

15.3. Ingeval de levering van het perceel geen doorgang heeft, is de koper gehouden alle veranderingen die door of namens hem, tijdens de vervroegde ingebruikname, op, aan, of in het perceel zijn aangebracht op zijn kosten ongedaan te maken.

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

15.4. Verkoper is gerechtigd de door de koper aangebrachte veranderingen te verwijderen indien de koper, na daartoe te zijn aan gemaand, in gebreke blijft te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van het vorige lid. De kosten van verwijdering worden door verkoper verhaald op koper.

15.5. In afwijking van hetgeen in artikel 14 lid 4 bepaald is, komen alle zakelijke lasten, retributies en belastingen reeds met ingang van het moment van feitelijke ingebruikname ten laste van de koper, indien het perceel krachtens dit artikel vervroegd in gebruik is genomen.

Artikel 16. Risico-overgang

16.1. Alle risico's ten aanzien van het perceel zijn voor de koper vanaf het moment van het passeren van de notariële akte van levering.

16.2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, gaat het risico ingeval de koper het perceel overeenkomstig artikel 15 voor de levering in gebruik heeft genomen, al over op koper, op het moment dat hij het perceel daadwerkelijk tot zijn beschikking heeft.

Artikel 17. Staat perceel

17.1. Het perceel wordt door verkoper aan de koper overgedragen in de staat waarin het zich op het tijdstip van het verlijden van de notariële akte bevindt. Indien het perceel overeenkomstig artikel 15 op een eerder tijdstip door de koper in gebruik is genomen, wordt het perceel overgedragen in de staat waarin het zich op dit eerdere tijdstip bevindt.

17.2. Al hetgeen op het perceel aard- en nagelvast op, aan of in het perceel aanwezig is, behoort tot het perceel.

17.3. Het perceel wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, huur, pacht en andere gebruiksrechten met uitzondering van die lasten of beperkingen die uitdrukkelijk door de Koper zijn aanvaard.

17.4 Verkoper erkent geen aansprakelijkheid voor haar ten tijde van de overdracht van het Perceel onbekende erfdienstbaarheden of andere lasten, welke derden mochten beweren op het perceel te hebben.

17.5 Partijen kunnen aan op- of ondermaat die in totaal minder dan 1% van de oppervlakte van het perceel bedraagt, geen recht ontlenen op een hogere of lagere koopsom, noch op ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 18. Bodemgesteldheid

18.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het perceel, is een onderzoek verricht volgens de geldende wet en regelgeving. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn 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 stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Koper heeft een kopie van voornoemd rapport ontvangen. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van het perceel voorzover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond van het perceel zouden kunnen bevinden.

18.2 De koper is gerechtigd op eigen kosten nadere onderzoeken naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater in te stellen.

Artikel 19. Beperking aansprakelijkheid

19.1 Verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare en verborgen gebreken, noch voor bodemverontreiniging en beperkte bodemgeschiktheid, behoudens in geval er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van verkoper. In het laatste geval is de aansprakelijkheid van verkoper beperkt tot een bedrag dat gelijk is aan de koopsom.

VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN

Artikel 20. Bouwplan

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

20.1 De koper dient na totstandkoming van de koopovereenkomst een bouwplan bij de gemeente Wieringermeer in. Dit bouwplan dient te voldoen aan het bestemmingsplan. Dit beleid is omschreven in het vigerend bestemmingsplan en het Masterplan Regionaal Bedrijvenpark Robbenplaat, 22 maart 2001 (bijlage).

20.2 Het bouwplan dient de volgende punten te bevatten:

- a. een duidelijke beschrijving van het voorgenomen gebruik van het perceel en de inrichting van de daarop aanwezige bebouwing, en;
- b. tekeningen en een impressie waarmee in voldoende mate inzicht wordt geboden in de aard, het uiterlijk en de plaatsing van de op het perceel te realiseren bebouwing.

20.3 De koper vrijwaart verkoper voor vorderingen van koper en derden omtrent het bouwplan en de uitvoering daarvan.

Artikel 21. Aanvraag vergunningen

21.1 De koper dient een aanvraag bouwvergunning bij de gemeente in binnen 3 maanden na het passeren van de notariële akte tot levering van het perceel. De koper verstrekt verkoper een afschrift van de aanvraag bouwvergunning.

21.2 De koper dient alle noodzakelijke vergunningen zelf aan te vragen bij de gemeente en de bebouwing conform wet- en regelgeving te realiseren. Alle kosten tengevolge van de aanvraag van deze vergunningen komen voor rekening van de koper.

21.3 De koper vrijwaart verkoper voor vorderingen ten gevolge schade door vertragingen in publiekrechtelijke procedures ed.

Artikel 22. Bouwplicht na levering

22.1 Indien het perceel bestemd is voor bebouwing, is de koper gehouden het perceel te bebouwen in overeenstemming met het goedgekeurde bouwplan.

22.2 De koper is gehouden om binnen twee maanden nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bebouwing van het perceel, overeenkomstig de krachtens de Woningwet verleende bouwvergunning.

22.3 De koper dient de bebouwing binnen 12 maanden na de start van de bouw doch uiterlijk 18 maanden nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden zodanig te hebben voltooid dat deze gereed is voor ingebruikname.

22.4 Gedurende de periode dat de koper niet heeft voldaan aan de bepalingen uit de leden 2 en 3 van dit artikel, is het de koper niet toegestaan het perceel te vervreemden, met enig beperkt (zakelijk) recht te bezwaren, te verhuren of te verpachten, tenzij verkoper hiertoe toestemming verleent. Aan deze toestemming kan verkoper voorwaarden verbinden.

22.5 Het voorgaande artikel heeft geen betrekking op het bezwaren met het recht van hypotheek of op een openbare verkoop krachtens artikel 3:268 BW.

Artikel 23. Gedoogplicht

23.1 De koper heeft de verplichting te dulden dat er palen, openbare verlichting, borden, kabels, leidingen en overige noodzakelijke openbare- en nutsvoorzieningen boven, op, in en onder het perceel aanwezig zijn dan wel worden aangebracht, verwijderd en/ of vervangen ten behoeve van verkoper, gemeente en / of nutsbedrijven zonder dat verkoper gehouden is tot het betalen van enige vergoeding terzake. De bovenstaande verplichting omvat eveneens het dulden van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de genoemde voorzieningen.

23.2 Deze verplichtingen ten behoeve van verkoper en de gemeente Wieringermeer zullen voor onbepaalde tijd als kwalitatieve verbintenissen in de notariële akte van levering worden opgenomen en ingeschreven in de daartoe bestemde registers en overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Derden die een recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen zijn mede gebonden aan de voornoemde kwalitatieve verbintenissen.

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

Artikel 24. Inrichting en gebruik

24.1 De koper zal het perceel naar het oordeel van verkoper behoorlijk afscheiden en afgescheiden houden van de aangrenzende percelen en de openbare weg. De kosten van het maken en het instandhouden van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

24.2 Het is de koper niet toegestaan om de bestemming en het gebruik waartoe het perceel is verkocht geheel of gedeeltelijk te wijzigen, tenzij hiertoe door verkoper ontheffing is verleend. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 25. Aansluiting

25.1. De koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de op het perceel te realiseren bebouwing op de leidingen voor water, gas, elektra, riolering en centraal antennesysteem. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de Koper.

25.2. De aansluiting op de gemeentelijke riolering dient te geschieden met inachtneming van de door de gemeente gebruikelijk gestelde voorwaarden en eventueel rekening houdende met een scheiding tussen hemelwaterafvoer en droogweerafvoer.

Artikel 26. Parkmanagement - Coöperatie

26.1 Koper verklaard bekend te zijn met – en accepteert de verplichting deel te nemen aan de Coöperatie Parkmanagement Wieringermeer (hierna te noemen: Coöperatie). De Coöperatie zal tot taak hebben het beheer en het onderhoud van het bedrijventerrein, het behoud c.q. de bevordering van een goed uiterlijk aanzien en vestigingsklimaat van het bedrijventerrein, de ontwikkeling van gemeenschappelijke voorzieningen en het afstemmen van de te treffen voorzieningen met o.a. de gemeente. De bevoegdheden van de Coöperatie zullen zich niet uitstrekken tot de publiekrechtelijke functie van de gemeente.

26.2 De koper verplicht zich om onverwijld na oprichting van de Coöperatie zich aan te melden als lid van de Coöperatie onder de opschortende voorwaarde dat de koper eigenaar is van het verkochte. Indien de Coöperatie opgericht is voorafgaand aan de levering is de koper verplicht tijdig voor de leveringsdatum middels een door de Coöperatie af te geven verklaring zijn lidmaatschap van de Coöperatie onder de opschortende voorwaarde dat de koper eigenaar is van het verkochte, aan te tonen. De koper verplicht zich lid te zullen blijven van de Coöperatie zolang hij eigenaar is van het verkochte.

26.3 Bij vervreemding van het verkochte, danwel een gedeelte van het verkochte kan het eigendom alleen dan overgaan indien de opvolgend koper zich heeft aangemeld als lid van de Coöperatie en als lid van de Coöperatie is aanvaard onder de opschortende voorwaarde dat de koper eigenaar is van het verkochte.

26.4 De voorwaarden als vermeld in lid 3 en 4 van dit artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van verkoper worden bedongen en aangenomen.

POW kan bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 3,4 en 5 van dit artikel een boete opleggen van € 100.000,- en een boete van € 1.000,- voor elke week of elke gedeelte van een week zo lang het niet nakomen of de overtreding voortduurt.

26.5 De Coöperatie zal ter vervulling van haar bovengenoemde taken van de nodige financiële middelen worden voorzien door jaarlijks vast te stellen een of meer geldelijke bijdragen. De koper verplicht zich om gelijktijdig met het betalen van de koopsom ook de bijdragen voor het resterende deel van het lopende jaar aan de Coöperatie te betalen.

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

Artikel 27. Anti-speculatiebeding

27.1 Het is de koper niet geoorloofd het perceel en de daarop aanwezige bebouwing, binnen 3 jaar na sluiting van de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren met een zakelijk zekerheidsrecht, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven zonder toestemming van verkoper.

27.2 Het in het eerste lid genoemde verbod, geldt niet voor het bezwaren met het recht van hypotheek en / of in geval van verkoop krachtens 3:268 BW.

Artikel 28. Kettingbeding

28.1 De koper is verplicht en zal zich in de koopovereenkomst jegens verkoper verbinden, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 23, 24, 26, 27, 28 en 29 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 23, 24, 26, 27, 28 en 29 bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurten van een direct opeisbare boete van EUR. 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van verkoper, onverlet de bevoegdheid van de verkoper om eventueel meer geleden schade te vorderen.

28.2 Het bepaalde in art. 23 lid 1, 24, 26, 27 en 28 wordt bij het aangaan van de koopovereenkomst tevens als derdenbeding ten behoeve van de gemeente Wieringermeer opgenomen. Alleen verkoper kan aanspraak maken op de in de voornoemde artikelen opgenomen boetes.

Artikel 29. Boete

29.1 Indien koper toerekenbaar te kort schiet in zijn verplichtingen zoals omschreven in artikel 22, 25 en 27 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan is koper een onmiddellijk opeisbare eenmalige boete verschuldigd aan verkoper ter grootte van EUR. 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

29.2 Indien de gegadigde dan wel koper toerekenbaar tekortschiet in verplichtingen uit de koopovereenkomst en overige verplichtingen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, die niet gemeld zijn in lid 1 van dit artikel, is de gedadigde dan wel de koper, aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte 1% van het bedrag van de koopsom, te vermeerderen met de BTW, met een minimum van EUR 1.000,-, voor elke dag dat de niet nakoming voortduurt.

29.3 Verkoper is gerechtigd om naast de voornoemde boetes, schadevergoeding te eisen.

Artikel 30. Ondeelbaarheid verplichtingen

30.1. De verplichtingen die uit hoofde van de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden op de koper rusten, zijn ondeelbaar.

30.2. Indien het perceel aan meer dan één (rechts)persoon is aangeboden of verkocht, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving voor alle verplichtingen met betrekking tot het perceel.

OVERIG

Artikel 31. Toepasselijk recht

31.1 Op een rechtsverhouding waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden toepasselijk zijn, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 32. Geschillen

32.1 Verschillen van mening tussen verkoper en Gegadigde dan wel Koper zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan.

Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, Wieringerwerf

32.2 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke door slechts één der partijen als zodanig wordt beschouwd, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, het optierecht en de Koopovereenkomst mochten ontstaan zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in eerste aanleg te Alkmaar, tenzij partijen alsnog een andere vorm van geschillenbeslechting overeenkomen.

CITEERTITEL: deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: “Algemene Verkoopvoorwaarden Robbenplaat-Zuid, 6 december 2007”.