

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN BEDRIJVENPARK DE GOUDEN DRIEHOEK

art. 1 **BEGRIPSOMSCHRIVINGEN**

In deze Algemene Uitgiftevoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Ontwikkelingsmaatschappij: *Ontwikkelingsmaatschappij De Gouden Driehoek BV.*
- b. Gemeente: *de Gemeente Menterwolde.*
- c. verkoper: *Ontwikkelingsmaatschappij De Gouden Driehoek BV.*
- d. koper: *de individuele koper van een onroerende zaak.*
- e. koopovereenkomst: *de overeenkomst tussen koper en verkoper waarbij een onroerende zaak wordt verkocht.*
- f. onroerende zaak: *een in het plan "Bedrijvenpark De Gouden Driehoek" gelegen grondperceel dat object van de koopovereenkomst is.*
- g. uitgiftevoorwaarden: *de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2010, alsmede de in het individuele geval nader overeengekomen voorwaarden.*
- h. levering: *de handeling waarbij de onroerende zaak in eigendom aan de koper wordt overgedragen.*
- i. ingebruikneming: *het moment waarop de koper voor het eerst de onroerende zaak in feitelijk gebruik neemt.*
- j. overdracht: *de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.*
- k. Vereniging: *de Vereniging van Ondernemers Bedrijvenpark De Gouden Driehoek.*

TOEPASSELIJKHEID UITGIFTEVOORWAARDEN

art. 2 De hier genoemde voorwaarden zijn van toepassing op iedere overeenkomst van koop en verkoop van een onroerende zaak welke aangegaan wordt tussen de in deze overeenkomst bedoelde koper en verkoper. Aanvullingen en/of afwijkingen hierop kunnen door partijen in het individuele geval nader overeengekomen worden.

AANHALING

art. 3 Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "*Algemene Uitgiftevoorwaarden 2010 betreffende de uitgifte van onroerende zaken door Ontwikkelingsmaatschappij De Gouden Driehoek BV*" of verkort als: "*Algemene Voorwaarden 2010*".

OVERDRACHT EN BETALING

- art. 4
1. Alle onroerende zaken die krachtens overeenkomst van koop en verkoop worden overgedragen zijn vrij van rechten van hypotheek en/of gelegde beslagen. Zakelijke, persoonlijke en kwalitatieve verplichtingen welke door partijen bij bijzondere overeenkomst zijn aanvaard maken echter onveranderd deel uit van de koopovereenkomst.
 2. Uiterlijk één maand na ondertekening van de koopovereenkomst dient de notariële akte van levering van de onroerende zaak notarieel verleden te zijn. Op dit moment dient tevens de door de koper verschuldigde koopprijs, inclusief kosten en belastingen aan de verkoper voldaan te zijn.
 3. Indien de volledige koopsom niet binnen de daartoe gestelde termijn door de verkoper is ontvangen, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim, overeenkomstig het bepaalde in art. 6:83 BW. Over de periode vanaf die datum tot aan betaling van de koopsom, is de koper verschuldigd aan de verkoper de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW.
 4. De notariële werkzaamheden betreffende de overdracht van de onroerende zaak zullen verricht worden door een door de verkoper aan te wijzen notaris in de regio Zuidbroek. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht en aflevering van de onroerende zaak zijn voor rekening van de koper.
 5. De onroerende zaak zal (bijv. door middel van een zgn."ABC-akte") geleverd worden door de gemeente; de betaling van de koopprijs dient door storting op een door de verkoper aan te wijzen rekening te geschieden.
 6. De verkoper noch de gemeente is verplicht medewerking te verlenen aan de overdracht van de onroerende zaak alvorens de koopprijs en de eventueel verschuldigde kosten, belastingen, heffingen en/of boeten is/zijn voldaan.
 7. De verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks een schriftelijke aanmaning waarin de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging hiertoe per brief zal voldoende zijn voor ontbinding van de koopovereenkomst.

HOOFDELIJKHEID

- art. 5
- Indien méér dan een (rechts-)persoon als koper optreedt, zijn deze partijen ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen welke uit de koopovereenkomst voortvloeien.

LASTEN EN BELASTINGEN

- art. 6
- Alle lasten en belastingen die terzake van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de koper.

FAILLISSEMENT EN SURSEANCE VAN BETALING

- art. 7
1. Indien de koper vóór de datum van overdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd dan wel verkregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn vermogensbestanddelen wordt gelegd, wordt de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden, zonder dat ingebrekestelling vereist is.
 2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in dit geval gerestitueerd worden voor zover deze door de koper verschuldigde kosten, rente en/of boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

TERREINGRENZEN

- art. 8
1. Op aanvraag van de koper zullen de juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak door of namens de verkoper zowel op tekening als in het veld worden aangegeven.
 2. Hiertoe zullen door of vanwege de verkoper de noodzakelijke meetpunten in het veld worden aangebracht. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette meetpunten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
 3. De koper machtigt de Ontwikkelingsmaatschappij en/of de Gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

art. 9

OVER- EN ONDERMAAT

Van elke overeenkomst maakt deel uit een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale grootte staat aangegeven. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 5% van de uitgegeven oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag de som van € 250,- exclusief BTW te boven gaat.

BOUWRIJPE AFLEVERING

- art. 10
1. De onroerende zaak wordt aan de koper overgedragen in bouwrijpe staat; bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak overgedragen in de staat waarin zich deze op het moment van ingebruikneming bevindt.
 2. Onder "bouwrijpe staat" wordt hier verstaan: De kavel opgehoogd met grond tot een hoogte welke tenminste gelijk ligt met de bovenkant van de naastgelegen openbare weg in bouwrijpe staat, met in het aangrenzende openbare gebied gelegen aansluitmogelijkheden op hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen.
 3. De verkoper zal de onroerende zaak bij ingebruikneming bereikbaar doen zijn vanaf de openbare weg en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

NUTSVOORZIENINGEN

- art. 11
1. Voor rekening van de koper zijn de kosten van aanleg, aansluiting op de betreffende hoofdleidingen, alsmede het onderhoud en beheer van de ten behoeve van de individuele koper dienende nuts- en overige voorzieningen.
 2. De koper dient de ten behoeve van zijn perceel strekkende rioleringsleidingen tegen een door de verkoper vastgestelde vergoeding door of namens de verkoper aan te doen sluiten op het ter plaatse gelegen hoofdrioleringsstelsel, zijnde een 3-voudig gescheiden rioleringsstelsel ter afvoer van hemelwater (HWA), terreinwater (RWA) en vuilwater (DWA).

TOEGANGS- EN PARKEERVOORZIENINGEN

- art. 12
1. Individuele ontsluitingsfaciliteiten (bijv. uitritten) dienen met inachtneming van de door de Gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij gestelde voorwaarden gerealiseerd te worden. In het bijzonder is het daarbij de koper bekend dat in verband met de ter plaatse gelegen nutsvoorzieningen het de koper niet is toegestaan de door hem voorziene ontsluitingsfaciliteiten anders uit te voeren dan met inachtneming van de door de gemeente gestelde voorwaarden, zoals neergelegd in de gemeentelijke voorwaarden *“Voorwaarden voor het realiseren van ontsluitingsfaciliteiten Bedrijvenpark De Gouden Drieboek” versie 2003.1.*
 2. Het parkeren en/of het plaatsen van goederen op de openbare weg is niet toegestaan. De koper is dan ook verplicht bij de bebouwing van de onroerende zaak, rekening houdend met de aard van de bedrijfsvoering, voldoende parkeer- en opslagvoorzieningen te realiseren.

INGEBRUIKNAME

- art. 13
1. De koper kan de onroerende zaak in feitelijk gebruik nemen nadat de koopsom volledig is betaald alsmede aan de overige voorwaarden is voldaan.
 2. In afwijking van het voorgaande lid kan de koper de onroerende zaak met schriftelijke toestemming en onder eventueel nader te stellen voorwaarden op een eerder moment in gebruik nemen.
 3. De verkoper kan in voorkomende gevallen eisen dat vóórdat door de koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van de koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan openbare of private wegen, gebouwen of terreinen.

BEBOUWING

- art. 14
1. De koper verbindt zich op het verkochte perceel een bedrijfspand en - indien van toepassing - een daartoe behorende woning te bouwen; e.e.a. conform een door de Gemeente te verlenen bouwvergunning. De koper verbindt zich tevens met de bouw van de opstallen aan te vangen binnen één jaar na eigendomsoverdracht en uiterlijk binnen 2 jaar na eigendomsoverdracht te voltooien.
 2. Zolang niet is voldaan aan de in het voorgaande lid vermelde verplichtingen, mag de koper de grond en/of opstallen niet zonder toestemming van de verkoper in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of te verpachten of zijn rechten en plichten uit de overeenkomst overdragen aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden; voor het vestigen van hypotheek is echter geen

toestemming nodig.

3. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en op grond van artikel 3:174 BW.
4. De in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en een derde gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de genoemde koper zich verbindt de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
5. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan haar bouwplicht is zij verplicht om op eerste verzoek van de verkoper de in eigendom verkregen onroerende zaak terug te verkopen, tegen terugbetaling door de verkoper van de bij de aankoop betaalde koopsom. Op deze koopsom zal door de verkoper een gedeelte, groot 10 % als vergoeding worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichtte werken generlei vergoeding van de verkoper gevorderd kan worden.
6. De kosten van terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper.
7. De koper is verplicht binnen een door de verkoper te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander vanwege de verkoper op kosten van de koper zal geschieden.

WOONBESTEMMING

- art. 15
1. Op de daartoe aangewezen gedeelten van het bedrijvenpark kan de Ontwikkelingsmaatschappij de koper toestaan een ten behoeve van dit bedrijf benodigde woning (bedrijfswoning) op te richten.
 2. Aan de in het voorgaande lid bedoelde toestemming kan de Ontwikkelingsmaatschappij voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen niet onnodig bezwarend zijn en uitsluitend tot doel hebben het voorkomen van een situatie waardoor krachtens het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten gehinderd worden.
 3. De koper die krachtens lid 1 een bedrijfswoning wenst op te richten, dient tenminste een perceel met een grootte van 2.500 m² aan te kopen.
 4. Van de in het voorgaande lid bedoelde perceelsoppervlakte wordt 500 m² geacht ten behoeve van de bedrijfswoning te strekken. De maximaal toegestane oppervlakte van het tot wonen bestemde gedeelte van het perceel bedraagt 1.000 m².
 5. Ten aanzien van het tot wonen bestemde gedeelte van het aan te kopen perceel zal een door de Ontwikkelingsmaatschappij vast te stellen meerprijs gelden.
 6. Het is de koper zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan de bedrijfswoning en/of kennelijk daartoe behorende gedeelten daarvan afzonderlijk van het bedrijf waartoe deze woning behoort te vervreemden of op enigerlei wijze in gebruik af te staan. Evenmin is het de koper zonder schriftelijke toestemming toegestaan zijn bedrijf afzonderlijk van de bedrijfswoning te vervreemden of op enigerlei wijze in gebruik af te staan. Onder vervreemding wordt verstaan de levering in eigendom, de uitgifte in erfpacht, in opstal en in vruchtgebruik, de inbreng in rechtspersonen en elke obligatoire overeenkomst welke de kennelijke strekking heeft een ander de economische eigendom te verschaffen. Onder vervreemding wordt echter niet verstaan het vestigen van hypotheek alsmede de verkrijging krachtens boedelmenging of verdeling van een nalatenschap of huwelijksgoederengemeenschap,

waarbij de onroerende zaak wordt toebedeeld aan een rechtverkrijgende onder algemene titel.

BOUWSCHADE

art. 16 De koper is gehouden om schade aan openbare voorzieningen en/of werken welke het gevolg is van bouw op en/of gebruik van de onroerende zaak aan verkoper te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding wordt vastgesteld op de gemaakte herstelkosten.

GEBRUIK

- art. 17
1. De koper is verplicht de onroerende zaak alsmede daarop gevestigde opstallen te gebruiken overeenkomstig de in de koopovereenkomst gestelde voorwaarden alsmede de toepasselijke overheidsvoorschriften.
 2. Indien tot het verkochte een (gedeelte) sloot behoort is de koper verplicht deze in goede staat onderhoud te houden; hij zal deze moeten zuiveren en zonodig moeten uitdiepen om deze op behoorlijke breedte en diepte te houden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water moeten zorgdragen. Voorzover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de sloot, zowel toebehorend aan de koper als aan derden, is de koper verplicht hen in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren.

GEDOOGPLICHT

- art. 18
1. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, naast, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen kunnen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd. Ten behoeve van deze werkzaamheden zal de koper toegang tot zijn terrein geven. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd na overleg met koper.
 2. De verkoper is wegens de in het vorige lid genoemde werkzaamheden jegens de koper tot generlei vergoeding verplicht. Schade echter die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die niet redelijkerwijze ten laste van de koper kan blijven zal door of namens de verkoper worden hersteld.

VERENIGING VAN ONDERNEMERS

- art. 19
1. De koper/eigenaar van de onroerende zaak is gehouden lid te worden van de voor dat doel op te richten Vereniging van Ondernemers Bedrijvenpark De Gouden Driehoek. Indien van toepassing is de koper tevens gehouden lid te worden van een hem specifiek betreffende Vereniging van Eigenaren.
 2. Het lidmaatschap van bovenbedoelde verenigingen wordt aangegaan voor de periode dat de betreffende koper/eigenaar van de onroerende zaak eigenaar van de onroerende zaak is.
 3. Indien de koper het gekochte geheel of gedeeltelijk aan een derde - krachtens welke titel dan ook - in gebruik wenst te geven, dient de koper er voor zorg te dragen dat de overeenkomst waarop het gebruiksrecht van die derde is gebaseerd, schriftelijk wordt vastgelegd. In bedoelde overeenkomst dient een verklaring van de betreffende derde te zijn opgenomen dat hij de bepalingen van deze uitgiftevoorwaarden alsmede de statuten, de reglementen en besluiten van de Vereniging - voor zover deze op de gebruiker betrekking hebben - stipt zal naleven. Na ondertekening van bedoelde overeenkomst zal de koper binnen vijf werkdagen een afschrift hiervan aan het bestuur van de Vereniging doen toekomen.

KETTINGBEDING

art. 20 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper de daartoe in de koopovereenkomst en/of deze akte aangewezen artikelen bij wederoverdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (niet zijnde een recht van hypotheek) aan de nieuwe eigenaar 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 ten behoeve van de Ontwikkelingsmaatschappij, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van meergeleden schade te vorderen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

art. 21 De in artikel 18 genoemde gedoogplicht alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.

BODEMVERONTREINIGING

art. 22

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is een daartoe strekkend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waar de koper kennis van kan nemen. Uit dit rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen, dan wel hoeveelheden daarvan, bevinden die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
- b. Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden bevinden.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: Funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch wortels van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

ALGEMEEN BOETEBEDING

Art. 23

- a. Bij niet-nakoming van het bepaalde in artikel 15 lid 6 van deze uitgiftevoorwaarden verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van Euro 455.000,- (*zegge: vier honderd vijf en vijftig duizend euro*).
- b. Bij niet-nakoming van enige andere verplichting voortvloeiende uit de koop- of andere toepasselijke overeenkomst verbeurt de koper, na schriftelijke ingebrekestelling ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete. Deze boete bedraagt 10 % van de koopsom exclusief BTW en Euro 300,- (*zegge: drie honderd euro*) exclusief BTW per dag dat de koper in gebreke blijft.
- c. Daarnaast behoudt de verkoper zich het recht voor om nakoming, ontbinding en/of meergeleden schadevergoeding te vorderen.

