

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
ONROERENDE ZAKEN
VAN DE GEMEENTE WESTSTELLINGWERF**

vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders
nummer 1318 van 7 maart 2022

geregistreerd op 15 maart 2022
nummer 1067921

INLEIDING

Hierna vindt u de **Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Weststellingwerf**

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een bouwterrein, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U moet nagaan of u met deze voorwaarden akkoord kunt gaan.

In de overeenkomst wordt opgesomd welke artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing zijn op de koopovereenkomst. Meestal zijn hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 in het geheel van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

De algemene verkoopvoorwaarden bestaan uit 3 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 worden de begrippen uit deze algemene voorwaarden uitgelegd.

Heeft u vragen over de algemene verkoopvoorwaarden, belt u dan naar telefoonnummer 140561 van de gemeente Weststellingwerf of stuur een e-mail naar vastgoed@weststellingwerf.nl.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE WESTSTELLINGWERF

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

ARTIKEL 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden horen bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Weststellingwerf en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De koopovereenkomst en de algemene voorwaarden vormen één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. In bijzondere gevallen kan in de koopovereenkomst van bepalingen uit hoofdstuk 1 en 2 worden afgeweken.

ARTIKEL 1.2 Definities

Aflevering:	het feitelijke ter beschikking stellen van de onroerende zaak.
Algemene verkoopvoorwaarden:	de voorliggende voorwaarden van de gemeente Weststellingwerf die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten die de gemeente sluit bij de verkoop van onroerende zaken.
Bouwplan:	een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak. Dit plan is voldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
Burgemeester en Wethouders:	het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weststellingwerf.
Gemeente:	de gemeente Weststellingwerf.
Grond:	de over te dragen grond die het onderwerp is van de koopovereenkomst.
Ingebruikneming:	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door daar te gaan wonen, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Koop:	de overeenkomst waarin de gemeente en de koper overeenkomen dat zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.
Koopovereenkomst:	de schriftelijke en door partijen ondertekende overeenkomst waarin de verkoper de onroerende zaak verkoopt en tot levering is verplicht en de koper de onroerende zaak koopt en afneemt. Op de koopovereenkomst zijn deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing.
Koopprijs:	het verschuldigde bedrag dat betaald moet worden voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.
Notariële akte:	de akte van levering die de onroerende zaak in eigendom overdraagt van verkoper aan koper.

- Onroerende zaak:** de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
- Overdracht:** de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers.
- Vervreemden:** juridische of economische eigendomsovergang, het bezwaren met beperkte zakelijke rechten, verhuur of pacht of anderszins in gebruik afstaan.

ARTIKEL 1.3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot koop van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2 STANDAARDBEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst die gaan over de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Weststellingwerf en haar koper(s). In de koopovereenkomst moeten de bepalingen uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.

ARTIKEL 2.2 Betaling koopprijs

- a. Binnen acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, moet de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde rente en belastingen door koper zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris waar de akte wordt ondertekend.
- b. Als de koopprijs niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 of 6:119a BW verschuldigd zijn.

ARTIKEL 2.3 Staat van levering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Als de onroerende zaak eerder in gebruik wordt genomen, dan wordt de zaak overgedragen in de toestand waarin het zich bevond op de datum van de eerdere ingebruikname door koper.
- b. De onroerende zaak wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Hieronder vallen de heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. De levering is vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van pandrechten, hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan, tenzij dit in de koopovereenkomst is vermeld en de koper dit uitdrukkelijk aanvaard.
- c. De onroerende zaak wordt overgedragen met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals dit is omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- d. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van de grond.

ARTIKEL 2.4 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als de notariële akte later wordt ondertekend, dan is artikel 2.2 lid b van toepassing.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. Indien de notariële akte niet binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst is ondertekend, heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden indien koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij koper een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht of de vestiging van het erfpachtrecht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

ARTIKEL 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst kunnen de koper en verkoper hier andere afspraken over maken.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de grenzen eenmalig door de gemeente in het terrein uitgezet en aan de koper op zijn/haar verzoek aangewezen. De koper ontvangt bericht van de datum van uitzetting van het terrein.

- b. De koper machtigt de gemeente om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- c. Het risico voor het in stand houden van de uitgezette punten berust bij de koper. Bij verwijdering of verstoring van die voorzieningen is de gemeente bevoegd de grenzen opnieuw uit te zetten en af te palen of zo nodig door de landmeetkundige dienst van het kadaster te laten uitzetten en afpalen. De kosten hiervan zijn voor de koper.
- d. De koper is verplicht om bij het plaatsen of bij het laten plaatsen van gebouwen met de gemeente te overleggen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

ARTIKEL 2.7 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat. In dat geval vindt een verrekening plaats over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper vindt alleen plaats, als de koper binnen 3 maanden daar om, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

ARTIKEL 2.8 Milieukundige toestand

- a. Als de grond de bestemming heeft voor bebouwing, wordt er in opdracht en voor rekening van de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. In dit onderzoek wordt gekeken naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een onderzoeksrapport 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 voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Het onderzoeksrapport maakt deel uit van de overeenkomst.
- b. Wanneer uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn wordt de gemeente geacht te hebben verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden en dat mag worden verwacht dat het gekochte gebruikt/bebouwt kan worden overeenkomstig de daarvoor geldende bestemming. Over een eventuele verontreiniging is de gemeente niets anders bekend dan het vermelde in het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport.
- c. Wanneer de resultaten van het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport zodanig zijn dat het onder b. bedoelde niet kan worden bevestigd, zal met de koper overleg plaatsvinden en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- d. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de feitelijke levering ingevloede of bijgestorte stoffen.

ARTIKEL 2.9 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, blijkt dat er sprake is van aanwezigheid van de in artikel 2.8 vermelde (afval)stoffen en dat dit van zodanige aard en omvang is, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevraagd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht om binnen twee weken na het bekend worden van voornoemde verontreiniging, de overeenkomst eenzijdig te ontbinden en de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet als de verontreiniging zo gering is dat het niet redelijk en billijk is om de overeenkomst te ontbinden en/of wanneer de gemeente zich (ook bij een meer ernstige verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, zoals bedoeld in artikel 2.8. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft het bepaalde in sub a. derhalve geen betrekking.

ARTIKEL 2.10 Faillissement en beslag

- a. Als de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of als er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen of wanneer op de koper de schuldsaneringsregeling van toepassing is geworden of de koper op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.11 Hoofdelijkheid

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

ARTIKEL 2.12 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 voorwaarden, en voor zover niet elders in deze verkoopvoorwaarden in een boetebeding is voorzien, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende voorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

ARTIKEL 2.13 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

TITEL 1 ALGEMENE BEPALING

ARTIKEL 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit artikel in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

TITEL 2 BEBOUWING

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin de zaak bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:
 - met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen, tot aan de perceelgrens;
 - (afhankelijk van de keuze van de gemeente voor het type rioleringsstelsel) met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Verder zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied 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.

ARTIKEL 3.3 Bouwplicht

- a. De koper is verplicht om op de uitgegeven onroerende zaak een bouwwerk te realiseren die past binnen de geldende bestemming. De bestemming staat aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, daarnaast moet het bouwwerk voldoen aan de aanvullende regels over de beeldkwaliteit en bouwkundige voorwaarden.
- b. Binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de bebouwing op de onroerende zaak gereed en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding is, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Bij niet nakoming van deze voorwaarde verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 30 % van de koopsom exclusief BTW, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

TITEL 3

WONINGEN

ARTIKEL 3.4 Woonverplichting

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning, vanaf het moment dat deze voor het eerst voor bewoning in gebruik wordt genomen, gedurende drie achtereenvolgende jaren uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden of anderszins in gebruik af te staan.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van vervreemding wegens:
 1. verkoop krachtens een rechterlijk bevel;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. executoriale verkoop door beslaglegger.
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijke ontheffing verlenen voor het bepaalde in lid a. Deze ontheffing kan worden verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband of ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn huisgenoten. Koper dient de noodzaak tot verhuizing aan te tonen middels een medische verklaring van een (huis)arts. De kosten voor het verkrijgen van een medische verklaring zijn voor rekening van koper.
- d. Bij niet- of niet-tijdige nakoming van deze voorwaarde verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, groot € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming en/of van meer geleden schade.

ARTIKEL 3.5 A.B.C.-bepaling

Als in de koopovereenkomst de A.B.C.-bepaling is opgenomen, gelden de volgende voorwaarden. De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en diens kopers te sluiten overeenkomsten hoofdstukken 1 en 2 van deze algemene verkoopvoorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

TITEL 4

ALGEMEEN

ARTIKEL 3.6 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De voorwaarden die op het recht van opstal van toepassing zijn, worden door de begunstigde bepaald en opgenomen in de notariële akte van levering. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. De kosten van het vestigen van het recht van opstal komen ten laste van koper.

ARTIKEL 3.7 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven erven en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen erven, worden gevestigd en aangenomen, al

zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan niet een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 3.8 Gedoogplichten

- a. Koper is verplicht te gedogen dat alles dat ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals aanduidingborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) op, in of boven de verkochte grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding terzake van het gedogen.
- c. Koper is indien gewenst, verplicht mee te werken aan de vestiging van erfdiensbaarheden en/of zakelijke rechten ten behoeven van de in lid a opgenomen voorzieningen.
- d. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.
- e. Koper is verplicht, voorzover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- f. Koper is ten allen tijde aansprakelijk voor schade die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken worden toegebracht.
- g. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, d en f als kwalitatieve verplichting rusten op de verkochte grond en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij ook wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

ARTIKEL 3.9 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de koper c.q. de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.10 Onderhoud sloot

- a. De grond grenst aan een sloot. De kadastrale grens ligt in het hart van de sloot. De koper is verplicht zijn deel van de sloot en het talud te onderhouden, die onder schouw is geplaatst, te onderhouden op aanwijzing en onder goedkeuring van het bevoegde waterschap.
- b. De grond grenst aan een sloot. De kadastrale grens ligt in het hart van de sloot. De koper is verplicht zijn deel van de sloot en het talud te onderhouden op aanwijzing en onder goedkeuring van gemeente Weststellingwerf.

ARTIKEL 3.11 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. Koper heeft de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden tot uiterlijk zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst indien koper geen hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte grond en de daarop te realiseren bebouwing, onder bij de hypotheekverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen heeft kunnen verkrijgen.
- b. Indien zich de in lid a bedoelde situatie voordoet, dient koper binnen twee weken na de in lid a genoemde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. Teneinde aan te tonen dat de in lid a bedoelde situatie zich voordoet, moet koper hierbij twee afwijzingen van hypotheekverstreckende instellingen aan de gemeente toesturen. Als koper niet aan deze voorwaarde voldoet, is de ontbindende voorwaarde niet in vervulling gegaan.

ARTIKEL 3.12 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 3.13 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij ook wordt bepaald dat ook degenen die het recht tot gebruik van de rechthebbende hebben verkregen gebonden zijn. Omdat van deze overeenkomst 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 3.14 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk kwaliteitsplan, dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit kwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.