

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN  
BOUWTERREINEN  
VAN DE GEMEENTE WESTSTELLINGWERF**

vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders  
van 3 november 2009 nummer 2009-00211/cb

geregistreerd op 18-11-2009  
nummer 1036380JBA

## 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 zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan.

Meestal zijn hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 in hun 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.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Mocht u over de algemene verkoopvoorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u bellen naar telefoonnummer 0561-691234 van de gemeente Weststellingwerf.

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

## HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

### ARTIKEL 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Weststellingwerf en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreeklijk 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 van hoofdstuk 1 en 2 worden afgeweken.

### ARTIKEL 1.2 Definities

<b>Aflevering:</b>	feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
<b>Algemene verkoopvoorwaarden:</b>	de voorliggende voorwaarden van de gemeente Weststellingwerf die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.
<b>Bouwplan:</b>	een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
<b>Burgemeester en Wethouders:</b>	het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weststellingwerf.
<b>Gemeente:</b>	de gemeente Weststellingwerf.
<b>Grond:</b>	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
<b>Ingebruikneming:</b>	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
<b>Koop:</b>	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.
<b>Koopovereenkomst:</b>	de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
<b>Koopprijs:</b>	het verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.
<b>Notariële akte:</b>	de voor overdracht vereiste akte van levering.
<b>Onroerende zaak:</b>	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 inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

**Vervreemden:** juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte zakelijke rechten dan wel verhuur of pacht.

**ARTIKEL 1.3            Tekening**

Van elke overeenkomst tot koop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

## HOOFDSTUK 2      **STANDAARDBEPALINGEN**

### **ARTIKEL 2.1                      Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Weststellingwerf en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### **ARTIKEL 2.2                      Betaling koopprijs**

- a. Binnen vier weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch ten tijde van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien 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 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. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de staat waarin het zich bevond op de datum van de eerdere ingebruikname door koper.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
  1. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
  2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
  3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
  4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. 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 vier weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de ondertekening later plaatsvindt 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.

### **ARTIKEL 2.5                      Lasten en belastingen**

- a. Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen zijn voor rekening van de koper 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.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 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**

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de perceelsgrenzen door de gemeente met ijzeren of kunststof buisjes op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en/of aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de buisjes wordt door de koper gewaarborgd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette kavelgrenzen berust bij de koper, zodat de kosten van eventueel noodzakelijk herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

#### **ARTIKEL 2.7 Over- en ondermaat**

Verschil 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 10% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen 3 maanden, 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. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, zoals bedoeld in de Wet milieugevaarlijke stoffen of (afval)stoffen, die - volgens op het moment van totstandkoming van de koopovereenkomst algemeen aanvaard inzicht - schade of gevaar zouden kunnen toebrengen aan de gezondheid van de gebruikers en/of het milieu.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke (afval)stoffen zich in de bodem zouden bevinden. Wanneer 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.

#### **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, zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.8 vermelde (afval)stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
- b. 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. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer 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, 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 echter 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; alsmede met
  - (afhankelijk van de keuze van de gemeente voor het type rioleringsstelsel) met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts 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 de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, die al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, 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 vestiging 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 onderhavige grond 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 het perceel 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.
- 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 werkring 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.
- 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

Indien 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 is tot stand 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;
- c. 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, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

### 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 echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

### **ARTIKEL 3.8 Gedoogplichten**

- a. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen 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. 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.
- d. Koper is verplicht, voorzover dat in redelijkheid van hem gevegd 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.
- e. Koper is ten allen tijde aansprakelijk voor schade die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken worden toegebracht.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, c en e 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 tevens 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 kan de overeenkomst ontbinden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum 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, dient koper hierbij twee afwijzingen van hypotheekverstreckende instellingen aan de gemeente te doen toekomen, bij gebreke waarvan de ontbindende voorwaarde niet in vervulling is 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 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: vijftigduizend 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 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 tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien 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.