Algemene verkoopvoorwaarden

van onroerende zaken in de gemeente Ooststellingwerf 2025



Vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en wethouders van gemeente Ooststellingwerf op 17 december 2024 en van toepassing met ingang van 1 januari 2025.

Inleiding

In dit boekje zijn de algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken in de gemeente Ooststellingwerf 2025 opgenomen. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het College van Burgemeester & Wethouders van Ooststellingwerf vastgesteld op 17 december 2024.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst vanaf 1 januari 2025 waarbij u een onroerende zaak koopt van de gemeente die in het grondgebied van de gemeente Ooststellingwerf ligt. In de meeste gevallen zal het gaan om de verkoop van een bouwterrein voor de bouw van een woning of een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een bouwterrein met een andere bestemming, een groenstrook of een bestaand pand. Het is voor u van belang dat u, voordat u de koopovereenkomst ondertekent, nagaat of u met deze algemene voorwaarden kunt instemmen.

- De artikelen in hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bij iedere verkoop van toepassing;
- De artikelen in hoofdstuk 2 zijn van toepassing bij de verkoop van een bouwterrein;
- De artikelen in hoofdstuk 3 kunnen van toepassing worden verklaard.

Na het tot stand komen van de overeenkomst stuurt de gemeente deze naar de notaris van uw keuze, met het verzoek om de notariële akte op te maken. De notariële akte dient te worden ondertekend en de koopprijs dient te zijn betaald binnen een termijn die in de koopovereenkomst is overeengekomen. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop 5

Artikel 1.1 Geldigheid 5

Artikel 1.2 Definities 6

Artikel 1.3 Datum totstandkoming koopovereenkomst 9

Artikel 1.4 Overdracht en aanvaarding 9

Artikel 1.5 Betaling koopsom 10

Artikel 1.6 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte 10

Artikel 1.7 Tekening 10

Artikel 1.8 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt 11

Artikel 1.9 Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen 11

Artikel 1.10 Over- en ondermaat 12

Artikel 1.11 Lasten en belastingen 12

Artikel 1.12 Boetebepaling 12

Artikel 1.13 Faillissement en beslag 13

Artikel 1.14 Hoofdelijkheid 13

Artikel 1.15 Overdracht van rechten 13

Artikel 1.16 Woonplaatskeuze 13

Artikel 1.17 Toepasselijk recht; geschillenregeling 14

Artikel 1.18 Algemene Termijnenwet 14

Hoofdstuk 2 Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein 15

Artikel 2.1 Geldigheid 15

Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw 15

Artikel 2.3 Bouwrijpe staat 15

Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond 16

Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring 17

Artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging 17

Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting 18

Hoofdstuk 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voor zover zij in de koopovereenkomst expliciet van toepassing zijn verklaard 20

Artikel 3.1 Geldigheid 20

Artikel 3.2 Drie dagen bedenktijd voor koper 20

Artikel 3.3 A.B.C. levering 20

Artikel 3.4 Betaling waarborgsom, stellen bankgarantie 20

Artikel 3.5 Opstalrecht voor kabels en leidingen 22

Artikel 3.6 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen 22

Artikel 3.7 Bouwverbod 22

Artikel 3.8 Ontbindende voorwaarde financiering 23

Artikel 3.9 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop woningbouw 23

Artikel 3.10 Verbod op doorverkoop bedrijfskavel 24

Artikel 3.11 Aanleg en instandhouding parkeerplaats 25

Artikel 3.12 Verbod tot verkoop aan de consument 25

Artikel 3.13 Kettingbeding 26

Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting 26

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen 27

Artikel 4.1 Inwerkingtreding 27

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop

Artikel 1.1 Geldigheid

a. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de gemeente Ooststellingwerf aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht en waarin deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld;

b. Naast de artikelen uit hoofdstuk 1 van deze Algemene verkoopvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan, voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de Algemene verkoopvoorwaarden;

c. Deze Algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen;

d. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgermeester en wethouders d.d. 17 december 2024 en is van toepassing per ingang van 1 januari 2025.

e. Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken in de gemeente Ooststellingwerf 2025”.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aanwijs	Het aanwijzen van de grens in het terrein die ontstaat op grond van de overdracht van een gedeelte van een kadastraal perceel.
Aflevering	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak door de gemeente Ooststellingwerf aan koper.
Algemene verkoopvoorwaarden	Deze verkoopvoorwaarden van de gemeente Ooststellingwerf die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op koopovereenkomsten, waarbij gemeentelijke onroerende zaken worden verkocht en die kunnen worden aangehaald onder de titel: “Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken in de gemeente Ooststellingwerf 2025”.
Bouwterrein	Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd.
Het college	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf.
Eigendomsoverdracht	De eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
Gemeente	De gemeente Ooststellingwerf.
Gemeenteraad	De raad van de gemeente Ooststellingwerf.
Grond	De over te dragen grond die het object vormt van de verkoop.
Ingebrekestelling	Een schriftelijke aanmaning tot het nakomen van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor het nakomen wordt gesteld.
Ingebruikneming	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 afrastering omheen te zetten.
Juridische levering	Het ondertekenen van de notariële akte door partijen, gevolgd door inschrijving daarvan in de daarvoor bestemde openbare registers.

Kettingbeding	Het beding dat koper bij overdracht van de onroerende zaak, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente Ooststellingwerf bepaalde verplichtingen aan zijn verkrijgers zal opleggen.
Koopovereenkomst	Op schrift gestelde of digitaal, door beide partijen, ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een of meer onroerende zaken waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
Koopprijs	De door koper aan de gemeente Ooststellingwerf verschuldigde vergoeding in geld ter zake de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief door de koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente.
Koper(s)	Natuurlijk(e)- en/ of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben of krijgen over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak.
Kwalitatieve verplichting	Een bij de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen.
Notariële akte	De voor overdracht vereiste akte van levering.
Notaris	Notaris die in opdracht van koper en/of de gemeente Ooststellingwerf de notariële werkzaamheden verricht.
Onroerende zaak	Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) onderwerp is (zijn) van de koopovereenkomst, waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
Opstallen	De op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.
Overdracht	Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Partijen	De partijen die de koopovereenkomst aangaan, zijnde de gemeente en koper.
Verkoop	De overeenkomst waarbij de gemeente Ooststellingwerf zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en de koper zich verbindt om daarvoor een in geld uit te drukken prijs te betalen.
Vervreemden	Juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.
Wettelijke rente	De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.3 Datum totstandkoming koopovereenkomst

a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper(s) en de gemeente is getekend.

b. In afwijking van het gestelde in het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkens vermelding in de koopovereenkomst door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college eerst, rechtskracht op de datum waarop door het college een besluit wordt genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst (datum B&W-besluit). Van de datum van het B&W-besluit wordt koper door de gemeente in kennis gesteld.

Artikel 1.4 Overdracht en aanvaarding

a. De notariële akte dient te worden verleden binnen een termijn die in de koopovereenkomst is overeengekomen.

b. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen de termijn zoals genoemd onder a in dit artikel plaatsvindt is artikel 1.6 juncto artikel 1.12 van toepassing. Verlenging van de termijn dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van het college; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

c. Indien het passeren van de akte niet binnen de in artikel 1.4 onder a gestelde termijn geschiedt, is koper vanaf het moment van het verstrijken van die termijn de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd, welke rente zal worden vermeerderd met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) tot het moment dat de akte wordt gepasseerd dan wel tot het moment dat de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Betaling van de verschuldigde rente dient te geschieden gelijktijdig met het passeren van de akte dan wel 14 dagen na ontbinden van de koopovereenkomst.

d. De akte zal worden verleden ten overstaan van een in de gemeente gevestigde notaris. Indien de koper kiest voor een notaris gevestigd buiten de gemeente, zijn de extra kosten die de gemeente Ooststellingwerf maakt voor rekening van de koper; Indien koper nalaat om tijdig, uiterlijk vier weken voordat de akte van levering moet worden getekend, een notaris aan te wijzen, wordt koper geacht opdracht te hebben gegeven aan de door de gemeente aan te wijzen notaris om de werkzaamheden te verrichten ter realisatie van de overdracht van de onroerende zaak.

e. De gemeente draagt er zorg voor dat de koopovereenkomst bij de dienstdoende notaris wordt aangeboden.

f. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt de onroerende zaak aan koper afgeleverd en wordt deze door koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als in artikel 1.1, door koper is betaald en de notariële akte is verleden.

g. In afwijking van het vorige lid bepaalde, kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van burgemeester en wethouders eerder in gebruik nemen tegen betaling van de wettelijke rente, te vermeerderen met BTW. Deze rente is verschuldigd vanaf de dag van aflevering tot en met de dag, waarop de akte van levering wordt verleden, c.q. de koopsom en de eventuele BTW zijn betaald.

h. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de onroerende zaak vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van koper.

Artikel 1.5 Betaling koopsom

a. Voldoening van de koopprijs zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte. De koopprijs, vermeerderd met de in artikel 1.11 genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan binnen een termijn zoals vermeld in de koopovereenkomst.

b. Uiterlijk op de dag van het verlijden van de akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of aan de notaris die de akte verlijdt door een storting op de kwaliteitsrekening.

c. Voldoening van de koopprijs, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden middels storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.

Artikel 1.6 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte

Indien koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de notariële akte ingevolge artikel 1.4, verbeurt koper ten gunste van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.12, lid a, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

Artikel 1.7 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 1.8 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt

a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

b. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdienstbaarheden, voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de koopovereenkomst door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard. De onroerende zaak zal voorts worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten alsmede vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.

c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is tot de levering van de eigendom van de onroerende zaak.

d. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de gemeente ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

e. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
   1. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
   2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 1.9 Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

a. De grenzen worden slechts éénmaal door en op kosten van de gemeente aangewezen.

b. Indien koper opnieuw om aanwijzing vraagt, komen de kosten voor rekening van de koper.

c. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is er mee bekend dat het Kadaster op een passend tijdstip tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

Artikel 1.10 Over- en ondermaat

a. Enig verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer bedraagt dan tien vierkante meter (10 m²). Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Het te verrekenen bedrag, wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde lasten en belastingen.

b. Verrekening op grond van het gestelde in artikel 1.10 onder a kan zowel door koper als door de gemeente gevorderd worden. Indien een der partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten.

c. Het recht om een verrekening zoals genoemd in artikel 1.10 onder b aanhangig te maken vervalt na twaalf weken.

Artikel 1.11 Lasten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de koopprijs en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van koper.

b. Alle lasten en belastingen, die van de (gebouwde of onbebouwde) onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het volgende jaar na de datum van de akte van levering voor rekening van de koper, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 1.12 Boetebepaling

a. Bij toerekenbare tekortkoming aan de zijde van koper ten aanzien van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de verkoopprijs van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

b. Hetgeen in artikel 1.12 onder a bepaald is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst, een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

Artikel 1.13 Faillissement en beslag

a. Indien de koper voor de datum van het verlijden van de akte van levering
   - in staat van faillissement wordt verklaard, of
   - aan koper surséance van betaling is verleend, of
   - op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
   - op kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.

b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente, als bedoeld in artikel 1.13 onder a, zal de koopprijs, voor zover deze al door koper aan de gemeente is voldaan, door de gemeente aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.

Artikel 1.14 Hoofdelijkheid

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

Artikel 1.15 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst 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 1.16 Woonplaatskeuze

a. Koper dient er voor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.

b. Indien koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de verkoop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

Artikel 1.17 Toepasselijk recht; geschillenregeling

a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

Artikel 1.18 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op de in de koopovereenkomst overigens opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein

Artikel 2.1 Geldigheid

Hoofdstuk 2 van deze Algemene verkoopvoorwaarden is in zijn geheel van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op een bouwterrein, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Indien sprake is van de verkoop van bouwterrein staat dat aangegeven in de aanhef van de koopovereenkomst, onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

a. De koper is verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen, overleg te plegen met een medewerker van de gemeente die daar het bouwtoezicht heeft, over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak. De koper is vanaf de datum van de aflevering of eerdere ingebruikneming verantwoordelijk voor het in stand houden van de terreinbegrenzing.

b. In het geval de onroerende zaak meerdere percelen ten behoeve van projectmatige bouw betreft, geeft de gemeente onherroepelijk in eigen naam en met uitsluiting van de lastgever last en volmacht aan de koper, om de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen van de tussengrenzen volgens het betrekkelijke bouwplan. De koper is verplicht daarbij overleg te plegen met de uiteindelijke eigenaar van een bouwkavel. De aan deze uitmeting verbonden kosten komen niet voor rekening van de gemeente. Deze last en volmacht zal eindigen indien en zodra de kadastrale uitmeting vanwege het kadaster definitief is toegepast.

Artikel 2.3 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder “bouwrijpe staat’ verstaan:

- ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken.
- vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
- geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg, tenzij in de koopovereenkomst anders is aangegeven;
- ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:

riolering:

- Vuilwaterafvoer: De koper is verplicht om de bouwkavel aan te sluiten op het gemeentelijke vuilwaterrioolstelsel. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van dit stelsel in openbaar gebied, inclusief een aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwwerk. De aanleg en het onderhoud van voorzieningen voor de afvoer van vuilwater op de eigen bouwkavel zijn voor rekening van de koper. Alle aansluitingen dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en technische voorschriften zoals vastgesteld door de gemeente. Het is verboden om hemelwater of andere niet-verontreinigde waterstromen af te voeren via de vuilwaterafvoer.
- Hemelwaterafvoer: De koper dient zorg te dragen voor een adequate afvoer van hemelwater op het bouwkavel en van het op de bouwkavel te realiseren bouwwerk. De koper hanteert daarbij de voorkeursvolgorde:
  1. Hergebruik van het hemelwater;
  2. Vasthouden van het hemelwater;
  3. Bergen van het hemelwater;
  4. Afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater;
  5. Afvoeren van hemelwater naar hemelwaterriool;
  6. Afvoeren van hemelwater naar gemengd riool;

  De aanleg en het onderhoud van voorzieningen voor de afvoer van hemelwater op de eigen bouwkavel zijn voor rekening van de koper. Het is verboden om vuilwater of andere verontreinigde waterstromen af te voeren via de hemelwaterafvoer.

(overige) nuts- en communicatievoorzieningen:

Met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven, alsmede met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn, zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende nutsbedrijven zijn of worden vastgesteld. De gemeente is geen partij waar het betreft deze (overige) nuts- en communicatievoorzieningen.

Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.

b. Van het bepaalde in artikel 2.4 onder a is de gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in artikel 2.4 onder a genoemde, gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval) stoffen in de bodem van het bouwterrein is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage, die in de koopovereenkomst is vermeld. Aan koper wordt op verzoek inzage in deze rapportage verleend. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het bouwterrein wordt gemaakt. De koper is gerechtigd om zelf vóór de juridische levering voor eigen rekening aanvullende onderzoek(en) uit te (laten) voeren.

b. Onder afvalstoffen als bedoeld in artikel 2.5 onder a 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 de Wet bodembescherming.
   - Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding, als bedoeld in artikel 2.6.

Artikel 2.6 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 de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in artikel 2.5 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het bouwterrein aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

b. Van een besluit tot ontbinding als in artikel 2.6 onder a bepaald, dient door koper binnen twee weken na constatering bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan. Bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien. Partijen kunnen alsdan geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding.

Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting

a. Koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de koopovereenkomst is vermeld.

b. Binnen één jaar na datum van het verlijden van de notariële akte zal koper een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen twee jaar na datum van het verlijden van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen door het College worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient door koper schriftelijk en gemotiveerd aan het College te worden gedaan.

c. Zolang de in artikel 2.7 onder b genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het college binnen vijf jaar na datum van het verlijden van de akte van levering in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing bij het vestigingen van recht van hypotheek, executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

d. De in artikel 2.7 onder c genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de koopovereenkomst met de gemeente genoemde bebouwing te realiseren.

e. In het geval de koper zijn verplichting om de grond te bebouwen niet nakomt, zoals beschreven in artikel 2.7 onder b, moet de koper aan de gemeente een boete van 10% van de koopprijs betalen. Dit geldt indien de bouw niet op tijd is begonnen of niet op tijd is afgerond. De gemeente kan direct de koopovereenkomst ontbinden en eisen dat de koper het terrein teruglevert.

   Indien er al bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd, kan de gemeente kiezen of:
   - De koper alles op eigen kosten moet verwijderen en het terrein in de oorspronkelijke staat moet terugbrengen.
   - De gemeente de bouwwerken behoudt en een redelijke vergoeding aan de koper betaalt.

   Indien de koper en de gemeente het niet eens worden over de hoogte van de vergoeding, zullen onafhankelijke deskundigen de prijs vaststellen. De kosten van deze deskundigen worden gelijk verdeeld tussen beide partijen. Alle kosten voor de teruglevering van het terrein zijn voor rekening van de koper.

f. Indien aan het eind van de in artikel 2.7 onder b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is aangevangen en de bebouwing niet is voltooid, maar meer dan 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, kan het college uitstel verlenen om de bebouwing af te maken binnen een redelijke termijn. Indien de hiervoor genoemde verlengde termijn, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, wederom wordt overschreden, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te verlangen, dan wel om de overeenkomst te ontbinden. De afspraken uit lid e. gelden ook in dit geval.

Hoofdstuk 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voor zover zij in de koopovereenkomst expliciet van toepassing zijn verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid

Artikelen die deel uitmaken van hoofdstuk 3 van deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij koopovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk- en artikelnummer, expliciet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2 Drie dagen bedenktijd voor koper

Deze koopovereenkomst is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In gevolge artikel 7:2, lid 2 heeft koper gedurende drie dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst het recht de koop, zonder opgave van reden, te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst door koper, zoals in dit artikellid bedoeld, dient binnen de gestelde termijn van drie dagen kenbaar te worden gemaakt per e-mail aan grondverkoop@ooststellingwerf.nl. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is geen van partijen gehouden tot vergoeding van schade, hoe ook genaamd. De koper blijft in dit geval wel gehouden de verschuldigde reserveringsvergoeding te betalen.

Artikel 3.3 A.B.C. levering

De gemeente staat toe - en werkt eraan mee - dat koper zijn recht op overdracht van het bouwterrein overdraagt aan de kopers van de te bebouwen kavels en de daarop te bouwen woningen, al dan niet voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

1. In de tussen de koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomsten, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden integraal worden opgenomen;
2. De koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de tijdige realisatie van woningen, waartoe de koper zich tegenover diens koper(s) heeft verplicht, alsmede onder de verplichting om de in artikel 3.11 genoemde verplichting tot de aanleg en instandhouding van (een) parkeerplaats(en).

Artikel 3.4 Betaling waarborgsom, stellen bankgarantie

a. Koper zal binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopprijs voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris, dan wel een andere door de gemeente nader te noemen bankrekening. De koper heeft daarbij ook de mogelijkheid in plaats van het storten van een waarborgsom over te gaan tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst in de vorm van een bankgarantie, af te geven door een daartoe bevoegde financiële instelling.

b. De notaris houdt de waarborgsom onder zich ten behoeve van de gemeente.

c. De waarborgsom wordt verrekend met de koopprijs, tenzij de overeenkomst wordt ontbonden door een ontbindende voorwaarde. De verrekening van de waarborgsom geldt alleen voor het deel van de koopprijs, lasten en belastingen dat niet wordt betaald via een financiering van de koper.

d. De waarborgsom of het niet verrekende gedeelte daarvan zal aan koper worden gerestitueerd, zodra hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en/of aan de in de koopovereenkomst in relatie tot dit artikel opgenomen verplichtingen heeft voldaan.

e. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of koper surseance van betaling aanvraagt en de curator respectievelijk de bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in dit artikel genoemde waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 1.12 aan gemeente zijn verbeurd. De notaris zorgt ervoor dat het bedrag uiteindelijk bij de gemeente terechtkomt.

f. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.4 onder a wordt over de waarborgsom door de gemeente geen rente vergoed. Rente, die door de notaris over de waarborgsom wordt vergoed, komt toe aan koper.

g. Indien storting van de waarborgsom heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst vervolgens geen rechtskracht verkrijgt, zal de waarborgsom, vermeerderd met de wettelijke rente, aan koper worden gerestitueerd.

h. Indien de koper overgaat tot het stellen van een bankgarantie, dan dient deze bankgarantie
   a) onvoorwaardelijk te zijn en;
   b) voort te duren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van de notariële akte en;
   c) de clausule te bevatten dat de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

   Indien de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de overdracht van het verkochte heeft plaatsgevonden zal de notaris aan de financiële instelling verklaren dat de bankgarantie kan komen te vervallen.

Artikel 3.5 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 (nuts)voorzieningen 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 mag aangebracht, alsmede dat geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, noch dat aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Ter zake dit opstalrecht is de begunstigde geen vergoeding verschuldigd. De begunstigde is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen, dan wel te vergoeden.

c. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de in de koopovereenkomst aan te wijzen partij.

Artikel 3.6 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

a. Ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak, zullen worden gevestigd en aangenomen alle erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaak na voltooiing van de opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

b. Het vermelde in artikel 3.6 onder a. kan onder andere gelden voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 3.7 Bouwverbod

a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen, zulks op straffe van een door koper aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van € 50.000,-, te vermeerderen met € 50,00 voor iedere dag dat koper nalaat deze verplichting na te komen.

b. In geval van zwaarwichtige redenen kan het college op schriftelijk verzoek van koper ontheffing van de artikel 3.7 onder a. genoemde verplichting verlenen. Aan deze ontheffing kan het college voorwaarden verbinden. Het verlenen van een omgevingsvergunning heeft niet tot gevolg, dat koper van de in het vorige artikellid genoemde verplichting is ontslagen.

c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 3.14 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

Artikel 3.8 Ontbindende voorwaarde financiering

a. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden onder de navolgende ontbindende voorwaarde:
   - dat de koper voor de financiering van het verkochte inclusief de beoogde bebouwing binnen de termijn van zes (6) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening tot honderd procent van de koopprijs en kosten heeft kunnen verkrijgen bij een grote geldverstrekkende instelling, onder naar de geldmarkt redelijk te achten condities.

b. Onder geldverstrekkende instelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. Indien koper ontbinding inroept, dient dit door middel van daartoe strekkende schriftelijke verklaring die ‘goed gedocumenteerd’ is met een bericht van ontvangst van de gemeente. Onder ‘goed gedocumenteerd’ wordt bedoeld, ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekkende (bank)instelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op hiervoor beschreven wijze is de koper van deze koopovereenkomst bevrijd.

c. De koper kan zich tot uiterlijk vijf (5) maanden na de datum van totstandkoming van de overeenkomst op vervulling van het in artikel 3.8 onder a bedoelde ontbindende voorwaarde beroepen.

d. Als de koper na de in artikel 3.8 onder c genoemde termijn een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, is hij voor elke volgende maand of deel daarvan een vergoeding van € 500,- aan de gemeente verschuldigd, vermeerderd met de wettelijke rente.

Artikel 3.9 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop woningbouw

a. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
   2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
   3. Schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid d.

c. Het bepaalde in artikel 3.9 onder a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

e. Het college kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in artikel 3.9 onder d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het college voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.

f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3.9 onder a van dit artikel en het bepaalde in artikel 3.9 onder b. en c. van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelleden niet of niet volledig nakomt, zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van:
   - 50% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de overdracht;
   - 40% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het tweede jaar na de overdracht;
   - 30% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het derde jaar na de overdracht;
   - 20% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het vierde jaar na de overdracht.
   - 10% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het vijfde jaar na de overdracht.

Artikel 3.10 Verbod op doorverkoop bedrijfskavel

a. Koper verplicht zich op de onroerende zaak een gebouw voor bedrijfsactiviteiten te realiseren, dit uitsluitend zelf te gebruiken en het niet binnen vijf jaar na levering aan derden te verkopen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
   2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
   3. Schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid d.

c. Het bepaalde in artikel 3.10 onder a. en b. vervalt vijf jaar na levering.

d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

e. Het college kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in artikel 3.10 onder d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het college voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.

f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3.10 onder a van dit artikel en het bepaalde in artikel 3.10 onder b. en c. van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelleden niet of niet volledig nakomt, zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van:
   - 50% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de overdracht;
   - 40% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het tweede jaar na de overdracht;
   - 30% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het derde jaar na de overdracht;
   - 20% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het vierde jaar na de overdracht.
   - 10% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt in het vijfde jaar na de overdracht.

Artikel 3.11 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening (een) vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats(-en) (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

b. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.

c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 3.13 (Kettingbeding) ook van toepassing.

Artikel 3.12 Verbod tot verkoop aan de consument

a. Het is koper niet toegestaan de onroerende zaak, daaronder begrepen de daarop aanwezige, dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij goederen direct aan de consument te koop worden aangeboden en/of worden geleverd.

b. In geval van overtreding van het in artikel 3.12 onder a genoemde verbod zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 2.500,- voor elke week, of gedeelte daarvan, waarin verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt, zulks nadat koper ter zake van de overtreding door het college bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd.

c. Het in artikel 3.12 onder a. bedoelde verbod is niet van toepassing, indien en voor zover het ter plaatse geldende omgevingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het omgevingsplan en/of de verleende vrijstelling geldende voorwaarden.

d. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 3.14 (Kwalitatieve verplichting) ook van toepassing.

Artikel 3.13 Kettingbeding

a. De koper dient bij de overdracht van de hele of een deel van de onroerende zaak, of bij het vestigen van een beperkt recht (anders dan een hypotheek), de voorwaarden uit de koopovereenkomst aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen. Dit dient letterlijk in de notariële akte te worden opgenomen. Indien de koper dit nalaat, verbeurd hij een direct opeisbare boete van € 50.000,- aan de gemeente. Dit laat onverlet dat de gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade kan vorderen.

b. De koper verplicht zich dat elke nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde van de onroerende zaak de verplichtingen uit de koopovereenkomst opgelegd krijgt. Dit omvat ook de verplichting om deze op hun beurt door te geven aan volgende eigenaren of beperkt gerechtigden. Deze moeten letterlijk worden opgenomen in de notariële akte namens de gemeente.

Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting

a. In de koopovereenkomst wordt afgesproken dat de verplichtingen van de koper met betrekking tot het onroerend goed overgaan op de nieuwe eigenaar(s) zodra zij juridische eigenaar zijn van het onroerend goed. Ook zullen de verplichtingen gelden voor iedereen die van de rechtsopvolger van de koper het recht tot gebruik van het onroerend goed krijgt.

b. Overeenkomstig het bepaalde in art. 6:252, lid 2 BW wordt, teneinde de werking van het in het artikel 3.14 onder a bedoelde beding tot stand te brengen, het beding opgenomen in de notariële akte en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

a. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 januari 2025.

b. Op 1 januari 2025 worden ingetrokken:

1. Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 24 maart 1992. Artikel 15 is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

2. Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf, d.d. 24 maart 1992. Artikel 17 en 19 zijn gewijzigd en vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.