

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.

Artikel 1 Begripsbepalingen

in deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

verkoper	– de gemeente Ooststellingwerf;
de gemeente	– de gemeente Ooststellingwerf;
burgemeester en wethouders	– burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf;
onroerende zaak	– het bouwterrein met eventueel toebehoren;
bouwterrein	– perceel grond met toebehoren bedoeld om daarop een woning met toebehoren te bouwen;
de algemene voorwaarden	– Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000.

Artikel 2 Van toepassing zijn

- deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel;
- alleen die artikelen die in de koopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard gelden niet voor partijen.

Artikel 3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot koop van een onroerende zaak behoort een tekening, waarop de verkochte en in eigendom over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, indien de verkoop één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

Artikel 4 Staat van aflevering

- De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering danwel eerdere ingebruikneming;
- De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten;
- De verkoper staat er voor in, dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak;

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- De akte van levering wordt verleden binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de koper niet medewerkt aan het verlijden van de akte van levering binnen die termijn, is artikel 16 van toepassing. De akte zal worden verleden ten overstaan van een in de gemeente Ooststellingwerf gevestigde notaris, ter keuze van de koper;

- b. tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is verleden;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b, 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 Belasting Toegevoegde Waarde (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 Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) zijn betaald.

Artikel 6 Kosten en belastingen

- a. alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper;
- b. alle zakelijke lasten en belastingen, welke van de 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.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper is verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen 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.

Artikel 8 Hoogteligging

De gemiddelde hoogteligging van de onroerende zaak moet van de voorgrens aan de straatkant tot minimaal vijf meter achter de achtergevel van het te stichten hoofdgebouw, doch maximaal vijf meter achter de achtergrens van het (de) op het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak (bebouwingsstrook), tenminste gelijk zijn aan de kruinhoogte van de straat, waaraan de onroerende zaak is gelegen. Het resterende gedeelte van de onroerende zaak mag afhellend naar achteren zijn gelegen, doch moet tenminste een zodanige gemiddelde hoogte hebben, dat het hemelwater voldoende kan afvloeien. Indien de bedoelde gedeelten van de onroerende zaak niet de vereiste hoogte hebben, is verkoper verplicht er voor zorg te doen dragen, dat óf tijdens de bouwperiode van het te stichten hoofdgebouw óf binnen een maand na het gereedkomen van het te stichten hoofdgebouw door en op kosten van de verkoper de nog ontbrekende hoeveelheid grond op de onroerende zaak wordt geleverd. De hoeveelheid nog ontbrekende grond, wordt, voordat met de bouw van het hoofdgebouw wordt begonnen, door of vanwege burgemeester en wethouders bepaald, waarbij rekening kan worden gehouden met de grond die vrij komt ten gevolge van de bouw. Bij hellende straten geldt als kruinhoogte, de kruinhoogte van de straat, gelegen in het midden van de onroerende zaak waar deze grenst aan de straat.

Artikel 9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer bedraagt dan tien vierkante meter (10 m²), in welk geval het verschil dan geheel zal worden verrekend op basis van de overeengekomen bouwterreinprijs per vierkante meter en voor zover van toepassing te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW).

Artikel 10 Grondverontreiniging

Wanneer de grond ingevolge een te realiseren bestemmingsplan is bestemd voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het bestemmingsplan, een indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit dient te blijken 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. De koper heeft recht op inzage in het rapport.

Artikel 11 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. indien voor de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en/of concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst;
- b. onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 12 Kap- en rooiverbod

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt of gerooid, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

Artikel 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 surseance van betaling heeft gekregen, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist;
- b. als er voor de datum van het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op roerende en onroerende zaken van koper is/wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper aantoonbaar maakt dat de belangen van de verkoper niet worden geschaad en de overeenkomst volledig zal worden nagekomen;
- c. eventueel reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in voorkomende gevallen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de ontbinding van deze koop te boven gaan.

Artikel 14 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object 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 15 Betaling koopsom

- a. 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;
- b. indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de verkoper of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 16 Boetebepaling

- a. bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn en mitsdien geen sprake is van overmacht, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom., op welk bedrag door de verkoper wegens een de koper toe te rekenen tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald;
- b. naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 17 Bebouwing

- a. de koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met een woning. Deze woning moet binnen één jaar, te rekenen van de datum van het verlijden van de akte van levering af, glas- en waterdicht zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders vermelde termijn verlengen;
- b. binnen twee jaar na datum van het verlijden van de akte van levering moet de op het bouwterrein te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders vermelde termijn verlengen;
- c. binnen vier jaar na datum van het verlijden van de akte van levering mag de koper de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte woning, niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, 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;
- d. het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
- e. de in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een, tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij, gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover de koper verplicht, de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde en op de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde, opstellen te bouwen;
- f. het in dit artikel in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel;
- g. indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar naar het oordeel van burgemeester en wethouders nog geen 50% van de te realiseren bebouwing gereed is, is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen;
- h. indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de

bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g., onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 18 Terrein

Na de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak is de koper verplicht, rondom het door hem gekochte bouwterrein ten genoegen van burgemeester en wethouders een deugdelijke afsluiting, dienende tot afscheiding, te maken en deze alsmede het bouwterrein zelf in goede staat te onderhouden, tot het moment dat de opstallen geheel gereed zijn gekomen.

Artikel 19 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper is verplicht de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de onroerende zaak niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in lid a 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 als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek, behoudens hetgeen hierna onder lid d sub 4 bepaalde.
- c. Het bepaalde in lid a vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vier jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Indien de koper de woning en de grond geheel of gedeeltelijk vervreemdt binnen de in lid c gemelde termijn, is de koper verplicht de bij die vervreemding behaalde nettowinst aan de gemeente af te dragen via het kantoor van de notaris.
 1. Onder nettowinst bij vervreemding wordt verstaan het verschil tussen de vervreemdingsprijs bij voormelde vervreemding, en het bedrag dat wordt verkregen door de som van de koopprijs van de grond, inclusief omzetbelasting en van éénhonderdtwintig procent van de bouwkosten, inclusief omzetbelasting, zoals die bij de bepaling van de verschuldigde leges voor de bouwvergunning hebben gegolden, te vermenigvuldigen met een breukgetal waarvan de teller aangeeft het door het indexcijfer voor de bouwkosten laatstelijk bekend op het tijdstip van de vervreemding en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten bekend op het tijdstip waarop de woning gereed is gekomen.

Indien de koper de woning en de grond heeft aangekocht uit een woningbouwproject wordt onder nettowinst bij vervreemding verstaan het verschil tussen de vervreemdingsprijs bij voormelde vervreemding en het bedrag dat wordt verkregen door de som van de aankoopprijs uit het bouwproject en van twintig procent van de bouwkosten zoals die bij de bepaling van de verschuldigde leges voor de bouwvergunning hebben gegolden. Dit dient op inzichtelijke wijze te geschieden onder overlegging van originele danwel gewaarmerkte nota's en betaalbewijzen.

Onder indexcijfer voor de bouwkosten wordt ten deze verstaan: het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren prijsindexcijfer voor de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gebaseerd op aanneemsommen exclusief b.t.w. van woningwetwoningen op basis van negentienhonderd vijffennegentig (1995=100), zodat dat eerst in het statistisch bulletin van het Centraal Bureau voor de Statistiek en vervolgens in de maandstatistiek bouwnijverheid wordt opgenomen.
 2. Indien niet en de woning en de grond tegelijk worden vervreemd, wordt de nettowinst bepaald door toerekening aan de grond en woning afzonderlijk volgens de systematiek zoals hiervoor bepaald.
 3. De door de koper bij de vervreemding af te dragen netto winst wordt met één/achtveertigste deel verminderd voor iedere kalendermaand die verstreken is na aanvang van de sub c gemelde termijn

4. De verplichting tot afdracht van de nettowinst bij vervreemding bestaat eveneens bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek doch dan slechts voor het overschot dat resteert nadat verhaal voor deze schuldeisers heeft plaatsgevonden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid d bepaalde op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepaling zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld.
- e. Onder uitsluiting van hetgeen in artikel 16 dienaangaande is bepaald is de koper ten bate van de gemeente bij niet- of niet tijdige nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald, een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van vijfenveertigduizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming.

Artikel 20 Aanleg parkeerplaats

De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en) voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) op de onroerende zaak aan te leggen en in stand te houden. Bij niet-nakoming van de verplichting tot aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van vijfenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 45,38) voor elke dag dat de koper in verzuim is.

Artikel 21 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak behoudt de gemeente zich een opstalrecht voor, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, zulks onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- A. Het recht van opstal wordt gevestigd voor het (laten) leggen, hebben en gebruiken van buizen, leidingen en kabels meebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, te inspecteren, te herstellen en eventueel te wijzigen of te verwijderen, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn.
- B. Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, doch kan door de opstaller te allen tijde worden opgezegd.
- C. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van riool-water/water/gas/elektriciteit/telefoonverkeer/kabelsignalen door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor de opstaller van het recht geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht van opstal en zal met name boven de buizen, leidingen en kabels aan weerszijden over een strook van twee meter, gemeten uit het hart van de buizen-, kabel- en leidingstrook geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.
- D. De opstaller is gerechtigd om het gebouwde c.q. aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestelling van koper weg te nemen c.q. weg te laten nemen.
- E. Eventuele schade aan de buizen/leidingen en kabels, ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters komt geheel voor rekening van de koper.
- F. De opstaller zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds-, herstelwerkzaamheden of vernieuwing in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt de opstaller zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
- G. Indien door de koper een uitrit wordt aangelegd, zal deze, voor zover gelegen boven de buizen-, kabel- en leidingstrook, niet mogen bestaan uit een gesloten verharding en zal de constructie van dien aard moeten zijn dat geen schade kan ontstaan aan de zaken van de opstaller.
- H. De grond waarop het recht van opstal rust mag te allen tijde door werknemers van de opstaller, de eventuele onderopstaller(s) en werknemers van aannemers welke in opdracht van de (onder)opstaller(s) handelen worden betreden zonder toestemming van de koper. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt.

- I. Het is verboden vijvers aan te brengen of andere ontgravingen uit te voeren in de nabijheid van de buizen-, kabel- en leidingstrook en obstakels als rotspartijen, spoorbielzen en dergelijke boven de buizen, leidingen en kabels te plaatsen.
- J. De opstaller is verplicht na het opzeggen van het opstalrecht de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Friesland namens partijen te doen royeren, waartoe de koper de opstaller in de akte van levering machtiging en voor zover nodig volmacht zal verlenen.
- K. De opstaller is bevoegd de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of ten dele in onderopstal te geven.

Artikel 22 Kettingbeding

- a. De koper is bij vervreemding verplicht en verbindt zich voor zoveel nodig jegens de gemeente, die dit aanvaardt, deze algemene voorwaarden op de overeenkomst tot vervreemding, de levering en de eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, van toepassing te verklaren en deze algemene voorwaarden vóór of bij het sluiten van de overeenkomst ter hand te stellen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, hem deze op te leggen, en deze ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee een en ander in de desbetreffende akten van de overeenkomst van vervreemding en levering te vermelden, vast te leggen en ten blijke van een en ander een voor kennisneming door de betreffende (toekomstige) nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde getekend exemplaar van de algemene voorwaarden aan de betreffende akten te hechten, alsmede in de betreffende akte van levering het artikel 21 van de algemene voorwaarden, indien dit artikel op de koopovereenkomst van toepassing is, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten behoeve van de gemeente, zulks indien koper na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ingebreke is gebleven er zorg voor te dragen, dat alsnog de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard en een en ander, is geregeld en vastgelegd overeenkomstig het vorenstaande, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen;
- b. De bepalingen in lid a. van dit artikel alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, huurkoop daaronder begrepen, en elke verlening en vestiging van een beperkt recht daarop, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en in de desbetreffende akte van levering of vestiging van een beperkt recht worden opgenomen, zulks eveneens op verbeurte van de in lid a. van dit artikel bedoelde boete ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

Artikel 23 Kwalitatieve verplichtingen

De in de koopovereenkomst opgenomen artikelen inzake de kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens zal worden bepaald dat medegebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koop en levering een (notariële) akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 24 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koop alsmede de 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 volgens de wet bevoegd rechter, tenzij koper en verkoper ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 25 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 18 april 2000 en kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000".