



gemeente

ooststellingwerf

KOOPOVEREENKOMST



De Kromten ... | Waskemeer

maart 2023

KOOPOVEREENKOMST BOUWGROND

De ondergetekenden:

1. De gemeente Ooststellingwerf, gevestigd 't Oost 11, 8431 LE in Oosterwolde. Ingeschreven in de Kamer van Koophandel van Nederland onder nummer 01180311 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Limonard - van de Blaak, afdelingsmanager Mens en Omgeving, zich identificerende met haar Nederlands rijbewijs met kenmerk 5695928875, uitgegeven te gemeente De Fryske Marren op 1 mei 2017, een kopie van dit legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd, voor na te melden rechtshandeling handelende als gemachtigde van de gemeente Ooststellingwerf krachtens verstrekte volmacht en op grond van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 2 juni 2008 alsmede het delegatiebesluit Ooststellingwerf 2022, mandaatregeling 6.2.04.

hierna te noemen "**verkoper**"

en

2. Gegevens koper(s)

hierna te noemen "**koper**"

verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "**partijen**".

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

partijen verklaren een koopovereenkomst te hebben gesloten inzake de levering van:

Een bouwterrein bestemd voor het bouwen van een [..type..] woning, gelegen aan De Kromten ..., 8434 PJ te Waskemeer, kadastraal bekend gemeente Donkerbroek, sectie K, nummer ..., groot ... m², één en ander zoals op bijgaande kadastrale- en verkooptekening is aangegeven, tegen een koopsom van € ...,--; zegge: ... te vermeerderen met 21% omzetbelasting á € ... in totaal € ... zegge: ...

hierna gezamenlijk te noemen: "het registergoed".

Bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Notariële akte van levering

- a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal, uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening door partijen, worden verleden ten overstaan van notaris mevrouw mr. G.B. Smeenk, verbonden aan Notariaat De Werven ter standplaats Oosterwolde of diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.
- b. Indien het passeren van de akte niet binnen de in het eerste lid (1a) 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 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.

Artikel 2 Omzet- en overdrachtsbelasting, kadastertarief en overige kosten

De verschuldigde belastingen, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3 Juridische levering

Bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover verkoper deze in zijn bezit heeft, behoudt verkoper belang. Verkoper is bereid de koper op diens verlangen en op diens kosten daarvan een afschrift of uittreksel af te geven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder) aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251

Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Artikel 4 Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- c. Aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet.
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- d. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings-casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet.
- e. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- f. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 5 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 6 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke

tussenkost opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan vijfduizend euro (€ 5.000,-). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:

- indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulkswenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.
- indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Artikel 7 Bodemonderzoek

- a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het door de verkoper te verkopen registergoed is een milieukundig verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht.
- b. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties aan stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid.
- c. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in artikel 7b wordt niet verstaan:
 - Funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.
 - Stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 8 Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 9 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 10 Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- 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 goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te gebeuren. Indien de koper de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering als hiervoor bedoeld, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat 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.

Bijzondere bepalingen**Artikel 12 Bouwrijp maken**

- a. De verkoper is gehouden het registergoed tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in dat:
1. er openbare wegen zijn en of worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen.
 2. tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen, het registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering dan wel eerdere ingebruikneming. Eventuele verdere door de koper noodzakelijk geachte ophogingen of grondverbeteringen dan wel afvoeren van grond en/of zand komen voor rekening van koper.
 3. verkoper het bouwpeil aangeeft.
 4. er riolering en nutsvoorzieningen liggen tot aan de grens van het registergoed.
 5. koper voor het registergoed voor haar eigen rekening alle benodigde nutsvoorzieningen en aansluitingen aanvraagt.
- b. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op grond van het Burgerlijk Wetboek de door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen als bedoeld in lid a sub 2 laatste zin, niet mogen leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Artikel 13 Bebouwing

- a. De koper is verplicht om het registergoed te bebouwen met een eengezinswoning, type vrijstaand. Deze woning moet binnen één jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering, glas- en waterdicht zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de vermelde termijn verlengen.

- b. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de akte van levering moet de op het registergoed te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de vermelde termijn verlengen.
- c. Wanneer de koper niet of niet tijdig of niet volledig voldoet aan de in lid a en b van dit artikel gemelde verplichtingen, is de koper verplicht om de onroerende zaken op eerste vordering van verkoper aan de gemeente terug te verkopen tegen de oorspronkelijke koopsom. Op deze koopsom zal, in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente aan de zijde van de gemeente een gedeelte van 15% van de koopsom worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de verkoper worden gevorderd. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de (terug)verkoper. De (terug)verkoper verleent ten behoeve van de terugoverdracht onherroepelijk bij deze volmacht aan de gemeente om de terugoverdracht te bewerkstelligen. De (terug)verkoper is verplicht binnen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat (terug) brengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de (terug)verkoper.

Artikel 14 Zelfbewoning, doorverkoop en bezwaren

- a. De koper is verplicht de op het registergoed te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en het registergoed niet aan derden te zullen doorverkoppen.
- b. De koper mag de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte woning, niet in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde in lid a en b 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.
- d. Het college van burgemeester en wethouders verleent schriftelijke ontheffing op een daartoe strekkend verzoek van de koper van het bepaalde in lid a en b van dit artikel:
 - 1. indien de koper aangeeft bereid te zijn een afkoopsom te betalen van dertig procent (30%) van de koopsom, met dien verstande dat de afkoopsom steeds met één/achtenveertigste deel vermindert voor iedere kalendermaand die verstreken is na aanvang en gedurende de in lid e gemelde termijn.
 - 2. het bepaalde in lid a en b is voorts niet van toepassing indien naar het oordeel van het college blijkt van hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing is gediend.
- e. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vier jaren daadwerkelijk heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Artikel 15 Bouwschade

- a. De koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het registergoed, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college van de gemeente Ooststellingwerf vastgesteld.

Artikel 16 Instandhoudingsverlichting bestaande bomen en boomwal

- a. De op de achterzijde van het registergoed gelegen bomen en boomwal hebben in het vigerende bestemmingsplan De Kromten, Waskemeer de omschrijving 'Waarde - Archeologie 5'. De letterlijke tekst omtrent dit artikel uit het bestemmingsplan luidt als volgt:

Bouwregels

- b. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
 2. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, indien:
 1. door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
 2. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- d. Indien uit het onder c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder d, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven en dempen van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
 4. het permanent verlagen van het waterpeil.
- g. Een vergunning als bedoeld onder f wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.
- i. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en het beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Wijzigingsbevoegdheid

- j. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

**Artikel 17 Slootonderhoud en instandhoudingsplicht**

- a. Koper dient de helft van de achterliggende noordelijk gelegen sloot goed te onderhouden als ook in stand te houden. Dit dient koper naar behoefte te doen, doch minimaal éénmaal per jaar.
- b. **(Dit artikel heeft alleen betrekking op de vrijstaande kavel)** Koper dient de helft van de naastliggende westelijk gelegen sloot goed te onderhouden als ook in stand te houden, dit dient koper minimaal jaarlijks te voldoen vóór 1 november. Op de voorste helft van deze sloot rust een jaarlijkse controle op dit onderhoud door Wetterskip Fryslân, de zogeheten schouw. Dit deel van de sloot is vastgesteld in de legger van het Wetterskip.

Artikel 18 Inrit vanaf de openbare weg

- a. Koper mag standaard één inrit realiseren met een maximale breedte van 300 centimeter inclusief opsluitbanden.
- b. Een deel van de inrit vanaf de openbare weg neemt de gemeente voor haar rekening. Namelijk dat deel dat op gemeentelijke grond ligt. De gemeente zorgt voor de aanleg en onderhoud van dit deel. De kosten ervan zijn bij de prijs van de bouwkafeel inbegrepen. Koper moet een vergunning aanvragen, ook wanneer uw inrit niet over een stuk gemeentegrond gaat. De aanvraag maakt integraal deel uit van de Omgevingsvergunning.
- c. Voor toestemming van de gewenste locatie en wijze van realisatie bij aanleg van de eerste inrit dient koper vooraf contact op te nemen met de heer A. Schimmel van de afdeling Beheer en Onderhoud via telefoonnummer 14 0516.
- d. Het is koper niet toegestaan een inrit te realiseren of te gebruiken anders dan waarvoor door het college van de gemeente Ooststellingwerf toestemming is verleend.

Artikel 19 Rechten openbare nutsbedrijven

- a. De koper moet dulden dat openbare nutsbedrijven op of in het registergoed leidingen, kabels, buizen, putten, brandkranen, lichtmasten, borden en soortgelijke werken aanbrengen, hebben en gebruiken alsmede dat zij daarop aansluitingen maken, een en ander onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen. Daartoe verschaft de koper aan de nutsbedrijven toegang tot deze werken zonder dat hiervoor een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Dit recht zal duren voor onbepaalde tijd, doch kan door het nutsbedrijf worden opgezegd.
- b. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van rioolwater, water, gas, elektriciteit, telefoonverkeer, omroep en andere hoogfrequentiesignalen, door middel van de gerealiseerde werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor het nutsbedrijf geheel of gedeeltelijke zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht en zal met name boven de leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken in een strook ter breedte van 100 cm, gemeten uit het hart naar beide kanten toe geen bouwwerken of werken oprichten, een gesloten terreinverharding aanbrengen of diepwortelende beplanting en/of zware bomen (zoals eiken en beuken) planten.

- c. Het nutsbedrijf is gerechtigd om het in strijd met het vorenstaande gebouwde of aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestelling van de koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan de leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken, ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters komt geheel voor rekening van de koper.

Artikel 20 Verklaring kennisname bijlagen

Door middel van ondertekening van de koopovereenkomst verklaren verkoper en koper kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze overeenkomst, en hiermee in te stemmen.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Artikel 21 Gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijnde voor woningbouw

Van deze verkoopovereenkomst maken deel uit de 'algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf' vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van gemeente Ooststellingwerf, d.d. 24 maart 1992. Artikel 17 en artikel 19 zijn gewijzigd en vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

De inhoud van de hiervoor genoemde algemene voorwaarden is partijen bekend. Koper heeft een exemplaar van deze algemene voorwaarden ontvangen. De algemene voorwaarden zijn van toepassing behoudens artikel 5a, 6a, 8, 17 en 21 en behoudens voor zover er in de artikelen uit deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing daarvan en aanzien van het verkochte niet mogelijk is.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend.

De verkoper:

De Gemeente Ooststellingwerf
namens deze,
het college van burgemeester en wethouders,
mevrouw C. Limonard - van de Blaak

(handtekening)

De koper:

Gegevens koper(s)

(handtekening)

Plaats **Oosterwolde**, d.d. _____ 2023

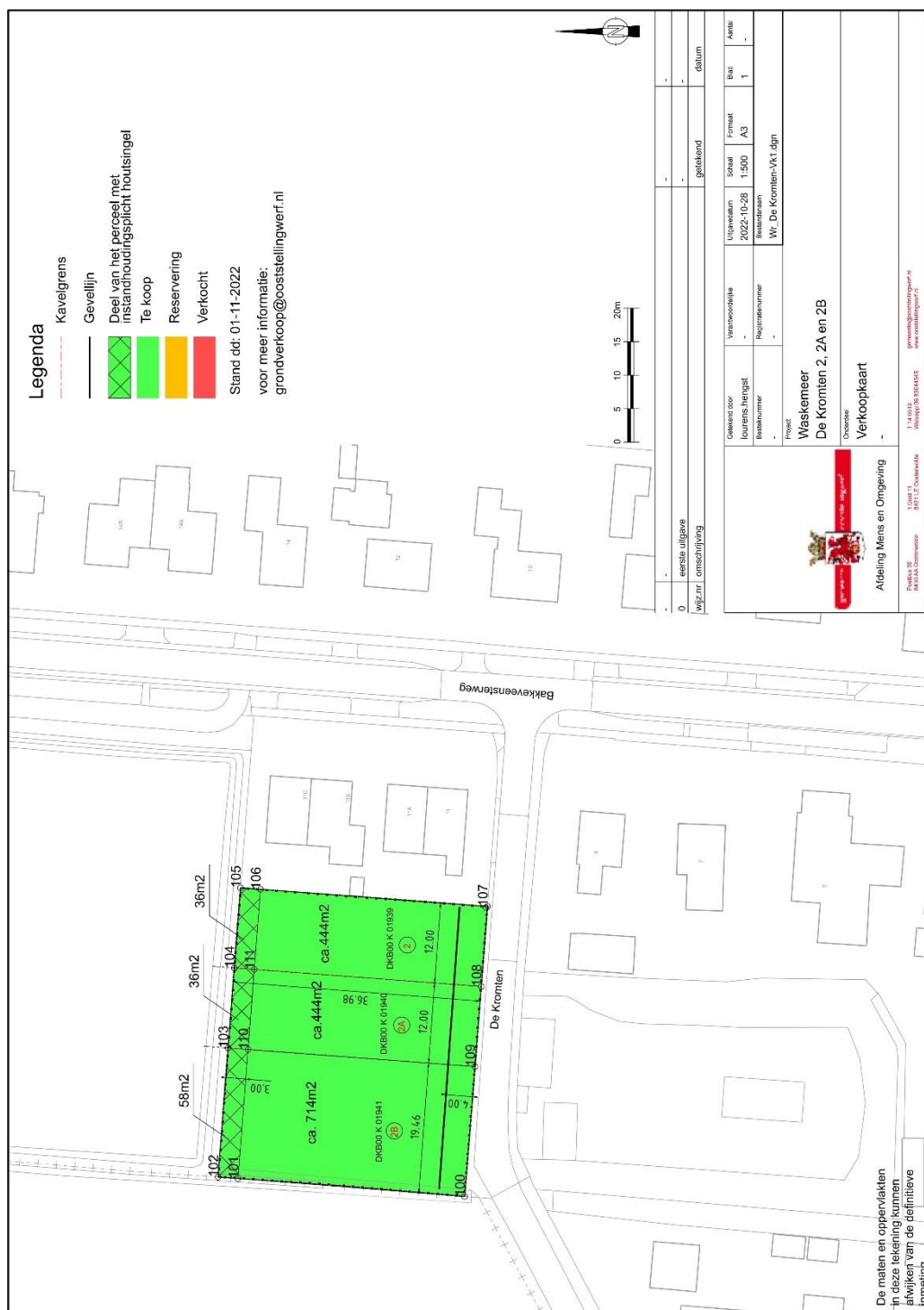
Plaats **...**, d.d. _____ 2023

Bijlagen:

1. Legitimatiebewijs verkoper (*niet aangehecht*)
2. Legitimatiebewijs koper(s) (*niet aangehecht*)
3. Verkooptekening van het registergoed
4. Kadastrale kaart
5. Algemene verkoopvoorwaarden zijnde voor woningbouw



Verkooptekening van het registergoed



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Donkerbroek

K

1940

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

- a. 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 onverbrekelijk geheel;
- b. 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

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering danwel eerdere ingebruikneming;

- b. 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;
- c. De verkoper staat er voor in, dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak;

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. 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 aantoonst en waarmaakt 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, opstallen 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 vijfennegentig (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/achtenveertigste 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 rioolwater/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".