

Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland

Inleiding

Als u een koopovereenkomst sluit met de gemeente voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

In de overeenkomst wordt opgesomd welke artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing zijn. Meestal zijn hoofdstuk 1, 2 en 3 in zijn geheel van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 4 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 4.1 is artikel 1 van hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De gemeente

De gemeente Opsterland.

Het college

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland.

Onroerende zaak

Grond met de daarop aanwezige beplantingen, alsmede gebouwen en werken die daarmee duurzaam zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken.

Grond

De over te dragen grond welke het object vormt van de overeenkomst.

Erfdienstbaarheid

Een bij notariële akte gevestigde last bestaande uit de verplichting om op, boven of onder een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – iets te dulden of niet te doen zoals het recht van overpad.

Kettingbeding

Een tussen de gemeente en de koper overeengekomen beding waarbij de koper zich jegens de gemeente verbindt om ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijkbeding, aan zijn opvolgers op te leggen.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs te betalen. Het is de juridisch geldige titel voor de overdracht.

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 afsluiting omheen te zetten. Onder ingebruikneming wordt niet verstaan het uitvoeren van een sonderings- of milieukundig bodemonderzoek.

Levering

De tussen gemeente en koper opgestelde notariële akte van overdracht en de inschrijving van deze akte in de openbare registers.

Bewoning

De datum waarop een woning blijkt inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie voor wonen in gebruik wordt genomen.

Overdracht

Rechtsgeldige overgang van het eigendom van de onroerende zaak aan de koper.

Artikel 1.2 Aankoop

De kandidaat koper die voornemens is een onroerende zaak te kopen, dient dit schriftelijk (per post of e-mail) aan de gemeente kenbaar te maken. De kandidaat koper ontvangt van de gemeente een schriftelijke aanbieding en/of koopovereenkomst c.q. een reservering voor de te verkopen onroerende zaak onder bijvoeging van relevante informatie en Algemene verkoopvoorwaarden voor grond in de gemeente Opsterland.

Artikel 1.3 Geldigheid

Deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en waarmee ze één onverbrekelijk geheel vormen. Deze bepalingen gelden in dat geval, voor zover in de desbetreffende koopovereenkomst geen afwijkende voorwaarden zijn gesteld.

Artikel 1.4 Situatieschets

Van elke koopovereenkomst maakt een verkooptekening deel uit, waarop de relevante informatie van de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Aan deze tekening zijn geen definitieve maten te ontnemen.

Artikel 1.5 Staat van levering

1. De onroerende zaak wordt – tenzij dit in de overeenkomst anders is bepaald - geleverd
 - a. in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst.
 - b. vrij van hypotheken en beslagen.
 - c. met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, mandeligheden of kwalitatieve rechten en -verplichtingen.
 - d. vrij van feitelijke belemmeringen die de richting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de staat van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper niet heeft aanvaard.
2. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning en dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
3. Voor zover de gemeente bekend, is het gebruik, dat in de koopovereenkomst is vastgelegd, door de koper op grond van privaats- of publiekrechtelijke bepalingen toegestaan.
4. Bij de gemeente is niet bekend, dat het gekochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
5. Eventuele door koper noodzakelijk geachte verhoging van het terrein of andere vormen van grondverbetering, zoals het stukmaken van de onder de ophoging gelegen grasmat of het vervangen van de opgebrachte grond door grond van naar zijn oordeel betere kwaliteit zullen voor zijn rekening moeten geschieden. Bovengenoemde door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen mogen niet leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Artikel 1.6 Overdracht en aanvaarding

1. Tenzij anders overeengekomen zal de notariële akte binnen twee maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst plaatsvinden.
2. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting, volledig zijn betaald en de notariële akte is verleden.

Artikel 1.7 Betaling koopsom

1. Binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn overgemaakt op de derdengeldrekening van de notaris die de akte passeert.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 1.8 Kosten, belastingen en risico

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht en/of levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en de kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.
2. Voor zover niet bij of krachtens enige wet dwingend een andere peildatum is voorgeschreven, komen alle zakelijke lasten welke van het verkochte worden geheven voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het volgende kalenderjaar.
3. Het risico van het gekochte gaat bij het passeren van de notariële akte op de koper over, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die datum overgaat op de koper.

Artikel 1.9 Perceel omschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, voor zover dit (een) gedeeltelijk(e) kadastraal perce(e)len betreft, zullen de grenzen door de gemeente met piketten of buizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek eenmaal worden aangewezen. Het na deze eerste grensaanwijzing op verzoek van koper opnieuw uitzetten van de grenzen geschiedt slechts tegen vergoeding op basis van de daadwerkelijk bestede uren, tegen het dan geldende tarief.
2. Koper verplicht zich bij de aanvaarding van het aan hem verkochte perceel zich te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente zijn aangeduid. Bij het plaatsen of doen plaatsen van afrastreringen zal koper met de landmeter van de gemeente overleg plegen ter bepaling van de juiste grenzen van het bedoelde perceel.
3. De uitkomst van de kadastrale opmeting van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (kadastrer), zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende verkooptekening(en). De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen is ver- en gekocht.

Artikel 1.10 Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals die door het kadaster is vastgesteld, en de grootte, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, geeft geen aanleiding tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de opgegeven oppervlakte. Voor verrekening komt slechts in aanmerking het verschil in oppervlakte, voor zover dat meer dan vijf procent (5%) bedraagt, en het te verrekenen bedrag minimaal € 1.000,00 bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter.
2. Door de gemeente vervaardigde verkooptekening(en), die gehecht zijn aan de grondaanbieding en aan de akte van levering, zijn bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen. Maten kunnen er niet aan worden ontleend, behalve wanneer een in de schets voorkomende maat als vaste maat in de grondaanbieding wordt omschreven. Evenzo geeft deze situatiekening de koper geen rechten ten aanzien van de verkaveling en bebouwing rond het door hem/haar gekochte perceel grond.

Artikel 1.11 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, is voor zover noodzakelijk, een verkennend onderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek zijn 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.

Artikel 1.12 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. Indien binnen een jaar na ondertekening van de notariële akte toch zou blijken dat ten gevolge van bodemverontreiniging, van zodanige aard en omvang 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 overeenkomst te ontbinden. De koper dient in dat geval de grond, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond, bij het aangaan van de koopovereenkomst ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. Hij heeft de verplichting gemeente onverwijld op de hoogte te stellen als vervuiling wordt aangetroffen.

2. Wanneer koper gebruik maakt van de onder lid 1 van dit artikel omschreven ontbindingsbevoegdheid, zal de gemeente de reeds van koper ontvangen geldbedragen restitueren.
3. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in lid 1 worden niet verstaan:
 - a. funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming;
 - b. stobben van bomen of struiken,
 - c. de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 1.13 Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op diens onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boetes ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 1.14 Twee of meer natuurlijke of rechtspersonen, hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Hoofdstuk 2 Gebruiksbepalingen

Artikel 2.1. Gebruik in strijd met regels en beperkingen

De in de grondaanbieding vermelde regels en beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden worden in de akte van levering woordelijk opgenomen. Wanneer de grond zonder verkregen vrijstelling of ontheffing van Burgemeester en Wethouders van de gemeente mocht(en) worden gebruikt in strijd met deze regels en beperkingen, dan verbeurt de overtredende partij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente ter hoogte van de bij de levering van de grond betaalde koopsom.

Artikel 2.2 In- en uitritten

Het is verboden een andere in- of uitrit over het terrein te maken of te gebruiken dan die, waarvoor door Burgemeester en Wethouders van de gemeente toestemming is verleend.

Artikel 2.3 Erfafscheidingen en bomen

1. De koper is verplicht om de schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, op het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar billijkheid door Burgemeester en Wethouders van de gemeente vastgesteld. Onder schade aan rioleringen wordt mede verstaan verstopping daarvan.
2. Indien de koper van de grond of één van de eigenaren van daaraan grenzende percelen wenst dat enige vorm van erf afscheiding wordt geplaatst, dient dat tussen die aangrenzende percelen te geschieden door gemeenschappelijke rekening van de eigenaren daarvan. Indien de koper van de grond een erf afscheiding wenst tussen het door hem gekochte en daaraan grenzend gemeente eigendom, dient de koper dit geheel of gedeeltelijk aan te brengen, waarbij de stam van eventuele lage erf afscheidingsbeplanting (heggen en dergelijke) tenminste vijftig centimeter achter de erfscheiding en/of trottoir moet worden geplant.
3. Waar het terrein grenst aan een sloot, is de halve sloot over de volle breedte en/of diepte van het terrein in de koop begrepen. De koper is verplicht deze halve sloot te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de gemeente.
4. De koper is verplicht de zich op het gekochte bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven. Het verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting mag alleen geschieden met vergunning van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, tenzij voor het verwijderen van de betreffende bomen, boomwallen en/of beplanting geen vergunning vereist is (vergunningvrij). Wanneer zich op of in de onmiddellijke omgeving van het gekochte bomen, boomwallen of andere opgaande beplanting worden beschadigd, zullen de kosten voor vernieuwing naar billijkheid te bepalen door Burgemeester en Wethouders van de gemeente door de koper worden vergoed.

5. Boomwallen, welke onmiddellijk aan het gekochte grenzen, maar zijn verwijderd ten gevolge van straataanleg en dergelijke mogen door de gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel verdicht met lagere heesterbeplanting. De gemeente mag met overschrijding van de in de wet gestelde afstand nabij de perceelgrens van het verkochte bomen en/of boomwallen hebben en onderhouden en eventueel na afsterving van die bomen en/of boomwallen opnieuw planten.
6. De erfafscheiding, grenzend aan de openbare ruimte, moet uit een groene afscheiding bestaande uit levende planten bestaan.

Artikel 2.4 Gedoogplicht, rechten van nutsbedrijven en/of de gemeente Opsterland

1. De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond tot drie meter van de erfgrans of de daarop te stichten opstallen is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond tot drie meter van de erfgrans zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper verschafft aan de openbare nutsbedrijven en/of de gemeente Opsterland toegang tot de in het lid 1 bedoelde werken, zonder dat hiervoor een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van het recht van toegang zal in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Dit recht zal duren voor onbepaalde tijd, doch kan door het nutsbedrijf en/of de gemeente Opsterland worden opgezegd.
3. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1.
4. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van water, gas, elektriciteit, telefoonverkeer, omroep of andere hoogfrequentiesignalen, door middel van de gereali-seerde werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waar-door het nutsbedrijf en/of de gemeente Opsterland geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht en zal voornamelijk boven de leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten of soortgelijke werken in een strook ter breedte van drie meter vijftig centimeter uit de wegverharding geen bouwwerken of werken oprichten, een gesloten terreinverharding aanbrengen of diepwortelende en/of zware bomen (zoals eiken en beuken) planten. Het nutsbedrijf en/of de gemeente Opsterland is gerechtigd om het in strijd met vorenstaande gebouwde of aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestel-ling van de koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan de leidingen, ka-bels, 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.
5. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan haar worden vergoed.
6. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwe-zige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. Bij deze verplichting wordt bepaald, dat in, op of boven het onder lid 1 bedoelde gedeelte van het verkochte zon-der toestemming van het college geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een geslo-ten wegdek worden aangebracht, ontgroningen of graafwerkzaamheden worden verricht of bo-men, dan wel struiken worden geplant, die dieper wortelen dan één meter.
7. De verplichtingen, voortvloeiende uit artikel 2.4, rusten als kwalitatieve verplichting op de grond en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de grond hebben gekregen of zullen krijgen.

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen

Artikel 3.1 Kosten, passeren akte

1. De betaling van de koopsom moet geschieden uiterlijk op de dag van het passeren van de akte van levering. Indien de koopsom niet wordt voldaan is vanaf dit tijdstip een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar de wettelijke rente. Ingebruikneming van het terrein op een tijdstip gelegen voor het passeren van de akte van levering is slechts mogelijk nadat daarvoor of namens de gemeente toestemming is gegeven.
2. De akte van levering moet worden gepasseerd zes weken nadat de stukken vanuit de gemeente naar de notaris zijn verstuurd.

3. De kosten, op de verkoop vallende, met inbegrip van die, eventueel verschuldigd voor de uitzetting en opmeting van de grond, komen ten laste van de koper.
4. De aan de verkoop verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
5. De aanvaarding van het aangekochte vindt plaats op de dag van ondertekening van de akte van levering of op het moment van eerdere ingebruikneming.

Artikel 3.2 Boetebepaling

1. Indien in deze algemene of eventueel in de koopovereenkomst gestelde bijzondere voorwaarden niet anders is bepaald, verbeurt koper bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
2. Naast de verbeurde boete kan de gemeente aanspraak maken op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 3.3 Kosten onderzoek notaris

In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zijn de kosten van de ter uitvoering van die overeenkomst door de notaris verrichte werkzaamheden voor rekening van koper, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 3.4 Overdracht van rechten

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

Artikel 3.5 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen bepalingen van de Algemene Voorwaarden en de koopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Koper zal daartoe het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van het zakelijk recht opnemen, zulks op verbeurde van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijftieng duizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente dit kettingbeding aan.

Artikel 3.6 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2, BW.

Hoofdstuk 4 Optionele bepalingen

Artikel 4.1 Bouwplicht nieuwbouwkavel

1. Indien het verkochte een perceel bouwgrond betreft is de koper verplicht binnen een jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte te starten met de bouw van de te realiseren bebouwing. Artikel 3.2 (boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing.
2. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Artikel 3.2 (boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Als de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting uit artikel 4.1, lid 2, dan is hij of zijn rechtverkrijgende(n) verplicht om onroerende zaak op eerste vordering van het college aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom waarop 10% in mindering wordt gebracht.
2. De koper is in het onder lid 1 bedoelde geval verplicht om binnen een door het college te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Als de koper daarbij in gebreke blijft zullen de werkzaamheden in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd op kosten van de koper.
3. De gemeente behoeft de koper niet schadeloos te stellen voor in of op de grond verrichte werken.
4. De kosten in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de koper.

Artikel 4.3 Anti-speculatiebeding grond

1. Zolang niet is voldaan aan de in artikel 4.1, lid 2 vermelde verplichting mag koper de grond niet zonder toestemming van het college in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verkopen, verhuren of verpachten.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW (machtiging tot te gelde maken en bezwaren).
3. Het college kan in uitzonderlijke situaties op verzoek van de koper ontheffing verlenen van het in het eerste lid opgenomen verbod of gebod. Het maakt van die bevoegdheid alleen gebruik indien door bijzondere onvoorziene omstandigheden bij de koper handhaving van het verbod of gebod in redelijkheid niet meer te rechtvaardigen is. Het college kan aan hun besluit voorwaarden verbinden. De koper kan pas rechten doen gelden op een ontheffing, nadat het besluit daartoe hem is bericht.
4. Bij niet nakoming van elk van het in het eerste lid bepaalde verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van minimaal € 40.000,00 (zegge veertig duizend euro) of een percentage van maximaal 50% van de koopsom van de grond, inclusief omzetbelasting, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn.

Artikel 4.4 Woonverplichting

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

Artikel 4.5 A.B.C.-bepaling

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

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

Artikel 4.6 Openbare grond

Voor zover de gekochte kavel deels uit openbare grond zoals stoep of weg bestaat is de gemeente enkel bereid tot terugkoop van deze openbare grond voor een symbolisch bedrag van 1 euro.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen**Artikel 5.1 Geschillenregeling**

1. Op deze voorwaarden en de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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 bevoegde rechter te Leeuwarden, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
3. Op de in de overeenkomst opgenomen termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 5.2 Afwijkingen

In bijzondere gevallen kan het college toestaan, dat, onder eventueel te stellen voorwaarden, van het bepaalde in deze algemene voorwaarden wordt afgeweken.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland op 12 november 2024.

De secretaris,

Sandra van 't Hooge

De burgemeester,

bla

Andries Bouwman