

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

Artikel 1 Begripsbepaling

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 registergoed met eventueel toebehoren, zijnde geen bouwterrein; |
| de algemene voorwaarden | - Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen 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 onverbreekelijk 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 overeenkomst 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 14 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 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 vanaf de datum van de aflevering of eerdere ingebruikneming verantwoordelijk voor het instandhouden van de terreinbegrenzing.

Artikel 8 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 prijs per vierkante meter (m²) en voor zover van toepassing te vermeerderen met BTW.

Artikel 9 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 10 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 11 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 surséance van betaling heeft gekregen, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn
- 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 aantoont 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 12 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 13 Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de 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 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 14 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koop overeenkomst en/of deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de 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 15 Beperkingen

Binnen 5 jaar na datum van het verlijden van de akte van levering mag de koper de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte opstallen, niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen of met beperkte rechten bezwaren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder uitsluiting van hetgeen in artikel 14 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 vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming.

Artikel 16 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 2 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 Rijksdienst 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 17 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 16 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 vijftienveertig 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 18 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 BW.

Artikel 19 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 20 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 geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000".