Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007

Artikel 1

BEGRIPSBEPALINGEN

Algemene Bepalingen: de Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerveld op dertien november tweeduizend zeven.

Gegadigde: iemand die in aanmerking wil komen voor een bouwterrein. De gemeente: de gemeente Westerveld.

Perceel bouwterrein: het stuk grond, dat krachtens besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente is of wordt verkocht.

Besluit tot verkoop: het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van een perceel bouwterrein.

Aanbieding: de brief en/of conceptovereenkomst met bijlage(n) van een perceel bouwterrein ten aanzien waarvan de Algemene Bepalingen eveneens van kracht zijn.

Verkrijger: degene(n) die een perceel bouwterrein van de gemeente koopt/kopen. Opvolgend verkrijger: de koper(s) van een perceel bouwterrein ten aanzien van wie de Algemene Bepalingen eveneens van kracht zijn.

Akte: de voor de overdracht vereiste notariële akte tot levering van een door de gemeente verkocht bouwterrein.

Artikel 2

ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

De Algemene Bepalingen zijn van toepassing op elk besluit tot verkoop door de gemeente. Daarnaast en eventueel in afwijking daarvan zullen zodanige bijzondere bepalingen op een besluit tot verkoop van toepassing zijn als tussen het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en de verkrijger wordt overeengekomen.

Artikel 3

OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Elke koopovereenkomst betreffende een perceel bouwterrein komt tot stand onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente.
2. Het bepaalde in lid 1 houdt in, dat indien geen besluit tot verkoop door het bevoegde bestuursorgaan mocht worden genomen, de koopovereenkomst niet tot stand komt.
3. Elke koopovereenkomst betreffende een perceel bouwterrein zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
   a. indien de verkrijger niet binnen twaalf weken na het besluit tot verkoop een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het door hem gekochte perceel bouwterrein en de daarop te stichten opstallen onder de bij de desbetreffende geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen en – indien van toepassing – de Borgtocht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet binnen voormelde termijn is verleend.
   b. indien de verkrijger voor het verlijden van de akte in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft verkregen of op hem de regeling inzake schuldsanering van natuurlijke personen definitief van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte beslag op zijn roerende goederen en/of registergoederen wordt gelegd.
4. Op vervulling van de in lid 3 sub a vermelde voorwaarde kan de verkrijger zich slechts beroepen onder overlegging aan de gemeente van ten minste één schriftelijke afwijzing binnen vijf werkdagen na het verstrijken van de in lid 3 sub a genoemde

termijn.

5. Op vervulling van de in lid 3 sub b vermelde voorwaarde kan alleen de gemeente zich beroepen en wel door schriftelijke kennisgeving binnen een termijn van veertien dagen nadat de gemeente kennis heeft genomen van één of meer van de in lid 3 sub b vermelde feiten.
6. Ontbinding van een koopovereenkomst krachtens het bepaalde in dit artikel is mogelijk zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst.
   Gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs zal alsdan – zonder vergoeding van de rente – door de gemeente ongedaan worden gemaakt voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering krachtens de Algemene Bepalingen.

Artikel 4

AANBIEDING EN AANVAARDING

1. Ieder die een perceel bouwterrein van de gemeente in eigendom wenst te verkrijgen moet daartoe schriftelijk een aanvraag bij de gemeente indienen.
2. Door of namens het college van burgemeester en wethouders zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 en het hierna bepaalde, worden beoordeeld of de gemeente bereid is aan de aanvrager één of meer bouwterreinen aan te bieden. Bij afwijzing zal de aanvrager hiervan schriftelijk bericht ontvangen. Afwijzing zal in ieder geval plaatsvinden, als de aanvrager minder dan tien jaar voor de datum van de aanvraag een ander perceel bouwterrein van de gemeente in eigendom heeft verkregen. Voor de beoordeling of deze periode is verstreken is de datum van de akte doorslaggevend.
3. De aanbieding geschiedt schriftelijk namens het college van burgemeester en wethouders.
4. In de in het vorige lid bedoelde aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   - de toepasselijke Algemene en Bijzondere Bepalingen;
   - de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel bouwterrein en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   - de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel bouwterrein;
   - de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.

   Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd, waarop het aangeboden perceel bouwterrein duidelijk is aangegeven, alsmede een exemplaar van de Algemene Bepalingen.
5. Een besluit tot verkoop wordt door het bevoegde bestuursorgaan niet genomen dan nadat de in de vorige leden bedoelde aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Artikel 5

CRITERIA VOOR DE AANBIEDING

1. Indien een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw in exploitatie wordt genomen, of de koopprijzen van de terreinen bedoeld voor de bouw van koopwoningen tussentijds worden gewijzigd, stellen burgemeester en wethouders, in ieder geval middels aankondiging in een voor de gemeente gebruikelijk weekblad, dat binnen de gemeente Westerveld verschijnt en door middel van de gemeentelijke website (www.gemeentewesterveld.nl), de in beleidsregels nader omschreven personen of groepen van personen, in de gelegenheid om zich aan te melden als gegadigde voor (een) bouwterrein(en).
2. Aanmelding als gegadigde(n) voor een bouwterrein dient te geschieden binnen één maand na de publicatie genoemd in lid 1, middels indiening van een door het gemeentebestuur te verstrekken formulier, bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Degene(n), die zich aanmeldt/aanmelden op de wijze zoals omschreven in de leden 1 en 2,

dient/dienen op het in lid 2 bedoelde formulier, in volgorde van voorkeur, aan te geven voor welke terreinen hij/zij als koper(s) in aanmerking wenst/wensen te komen, met een maximum van drie terreinen.

4. a. Na afloop van de termijn als bedoeld in lid 2, kan een aanbieding door burgemeester en wethouders worden verleend op die terreinen waarvoor zich één gegadigde, dan wel meer gegadigden als gezamenlijke kopers, heeft/hebben gemeld.
   b. Indien zich voor een terrein meer dan één gegadigde of gezamenlijke gegadigden heeft/hebben gemeld, kan door burgemeester en wethouders eveneens een aanbieding worden gedaan, met dien verstande dat de aanbieding alsdan wordt verleend aan degene(n) die voor dat betreffende terrein de hoogste voorkeur, zoals bedoeld in lid 3, heeft/hebben uitgesproken.
   c. Bij een gelijke hoogste voorkeur van meerdere gegadigden of gezamenlijk gegadigden voor één terrein, vindt loting plaats ten overstaan van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris. De loting vindt plaats in het openbaar op een door de notaris te bepalen wijze.
   d. Voor degene(n) die bij de loting is/zijn afgevallen geldt daarna de tweede voorkeur (en zo vervolgens) als de hoogste voorkeur bij de aanbieding als hiervoor vermeld.
5. Na afronding van de gehele procedure als bedoeld in de leden 1 tot en met 4, inclusief de loting als sub c en d genoemd, vindt aanbieding plaats overeenkomstig het gestelde in artikel 4.

Artikel 6

RESERVERING EN RESERVERINGSVERGOEDING

1. Indien de aanvrager de aanbieding als in artikel 4 bedoeld nog niet kan of wil aanvaarden kan door of namens het college van burgemeester en wethouders worden besloten het aangeboden perceel bouwterrein te reserveren op naam van de aanvrager. Deze reservering is niet overdraagbaar behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.
2. De aanvrager dient een schriftelijk verzoek tot reservering te richten aan de gemeente. Tevens dient hij daartoe voor het verstrijken van de in artikel 4 lid 4 bedoelde geldingstermijn van de aanbieding een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen redelijke reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen.

Aan de reservering kan de aanvrager slechts rechten ontlenen, indien binnen de hiervoor bedoelde termijn zowel het verzoek door de gemeente is ontvangen als de reserveringsvergoeding is voldaan.

3. De reservering gaat in nadat, voor degene(n) die de reservering wenst/wensen te verkrijgen, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn de reserveringsvergoeding in de gemeentekas is gestort.
4. Indien de aanvrager na verlening van de reservering de in lid 3 genoemde termijn laat verlopen zonder te aanvaarden bestaat er recht op restitutie van de reserveringsvergoeding.

   Indien de aanvrager binnen de in lid 3 genoemde termijn de aanbieding aanvaardt wordt na het verlijden van de akte de reserveringsvergoeding verrekend met de koopprijs zonder vergoeding van rente.

Artikel 7

BESLUIT TOT VERKOOP; OMSCHRIJVING PERCEEL BOUWTERREIN

1. Het besluit tot verkoop bevat in elk geval de gegevens van de aanbieding, als vermeld in artikel 4 lid 4 en gaat vergezeld van de bij de aanbieding gevoegde en door

de aanvrager akkoord bevonden tekening.

2. Een exemplaar van de tekening wordt, na voor echt erkenning door of namens partijen, aan de akte gehecht en strekt tussen partijen tot bewijs ten aanzien van de grenzen van het perceel bouwterrein, behoudens het hierna bepaalde.

3. Indien het perceel bouwterrein nog niet is gemeten, zullen uiterlijk bij de aflevering, de grenzen van het perceel bouwterrein door de gemeente met piketten worden aangeduid.
   De verkrijger is verplicht zich uiterlijk bij de aflevering te overtuigen van deze grenzen. Na daartoe strekkend verzoek van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zijn partijen verplicht over te gaan tot aanwijzing ter plaatse van de perceelsgrenzen, voorzover deze nog niet in de kadastrale registers zijn opgenomen.
   Als grondslagen voor deze aanwijzing dienen de in lid 2 bedoelde tekening alsmede de aanduiding van de grenzen met piketten als hiervoor bedoeld.
   Indien door de landmeter van gemelde Dienst verschillen worden geconstateerd tussen de tekening en de aanduiding van de grenzen van het perceel bouwterrein met piketten zal de landmeter de meting verrichten conform de uitzetting met piketten.

4. Zodra de meting door voormelde Dienst overeenkomstig het voorgaande lid heeft plaatsgevonden treden de uitkomsten van die meting in de plaats van bovengenoemde tekening.

Artikel 8

VERREKENING VAN OVER- EN ONDERMAAT

1. De uitkomst van de in het besluit tot verkoop aangegeven oppervlakte vermenigvuldigd met de daarin vermelde prijs per vierkante meter is de tussen partijen geldende koopprijs.

2. Verschil tussen de uitkomst van de in artikel 7, lid 4 bedoelde meting en de in het besluit tot verkoop aangegeven oppervlakte kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben, noch aanleiding geven tot enige verrekening, ongeacht de grootte van het verschil.

Artikel 9

OMSCHRIJVING VAN DE LEVERINGSVERPLICHTING

1. De gemeente is verplicht de verkrijger eigendom te verschaffen die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan aan de verkrijger opgegeven en door hem aanvaard;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de bekende aan de verkrijger dienen te worden opgegeven en door hem aanvaard;
   e. vrij is van huur, pacht of andere gebruiksrechten;
   f. vrij is van juridische belemmeringen die in ander opzicht de uitvoering van de in artikel 12 genoemde bebouwingsverplichting, inrichting en ingebruikneming door de verkrijger verhinderen of beperken.

2. De levering geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een akte te verlijden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris, binnen drie maanden nadat een afschrift van het besluit tot verkoop aan de verkrijger is verzonden, behoudens verlenging van deze termijn, onder nader tussen partijen overeen te komen bepalingen.

Artikel 10

BETALING KOOPPRIJS EN KOSTEN

1. De koopprijs moet zijn betaald binnen twee maanden na verzending van het afschrift van het besluit tot verkoop als bedoeld in artikel 9 lid 2, doch uiterlijk bij het verlijden van de akte door storting of overschrijving op een bank- of girorekening ten name van de gemeente of de notaris. Bij overschrijding van deze termijn is de verkrijger over de periode vanaf die datum tot de datum van betaling de wettelijke rente verschuldigd als bedoeld in artikel 120 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Korting of verrekening is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft welke direct verband houden met het verkochte perceel bouwterrein.
3. Indien de verkrijger in verzuim is ten aanzien van de betaling van de koopprijs is de gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring gericht tot de verkrijger.
4. Alle kosten, rechten en belastingen (waaronder overdrachtsbelasting, omzetbelasting en kadastrale rechten) op de verkoop en levering vallende zijn voor rekening van de verkrijger en moeten door hem uiterlijk bij het verlijden van de akte worden voldaan.

De kosten van aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnet en de openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens voor rekening van de verkrijger en dienen uiterlijk ten tijde van deze aansluiting aan de gemeente respectievelijk de nutsbedrijven te worden voldaan.

Artikel 11

AFLEVERING, FEITELIJKE STAAT, BODEMONDERZOEK

1. Het perceel bouwterrein wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het besluit tot verkoop bevindt, uiterlijk bij het verlijden van de akte dan wel op verzoek van de verkrijger – en na verkregen toestemming van de gemeente – bij eerdere betaling van de koopprijs, geheel ontruimd en vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het besluit tot verkoop tot aan de aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het perceel bouwterrein.
2. De gemeente staat er voorin, dat aan de verkrijger al die inlichtingen worden verschaft over de staat van het perceel bouwterrein, die naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van de verkrijger behoren te worden gebracht.
   De gemeente is behoudens het bepaalde in de volgende leden niet gehouden de verkrijger inlichtingen te verstrekken over feiten, welke aan de verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de verkrijger verlangd kunnen worden.
3. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel bouwterrein, is een globaal onderzoek verricht.
   De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarvan de verkrijger op zijn verzoek en op zijn kosten een kopie kan ontvangen, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die zouden zijn aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming danwel voor de verkrijger redelijkerwijs niet aanvaardbaar zouden zijn gezien het aan partijen bekende gebruik van de grond door de verkrijger. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden, noch is het de gemeente bekend dat in de grond een of meer ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is/zijn.

Voorts staat de gemeente er voor in dat er geen bevelen of beschikkingen bekend zijn die in de openbare registers kunnen worden ingeschreven, noch feiten en/of omstandigheden die er op wijzen dat een dergelijk bevel of een dergelijke beschikking zal worden gegeven.

4. De verkrijger heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in de grond alsnog in het vorige lid omschreven stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat het perceel bouwterrein aan hem is afgeleverd en deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het perceel bouwterrein aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van het door partijen beoogde gebruik in gevaar komt).
5. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstige verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
6. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
7. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van de aflevering niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 12

BEBOUWING, INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING, RECHT VAN TERUGKOOP

1. De verkrijger is verplicht binnen één jaar na het verlijden van de akte een aanvang te maken met de bebouwing van het perceel bouwterrein overeenkomstig het door de gemeente aanvaarde bouwplan.

   De verkrijger is voorts verplicht:

   a. de bebouwing binnen één jaar na de aanvangsdatum te (doen) voltooien;
   b. het perceel bouwterrein op behoorlijke wijze en op zijn kosten van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente. De kosten van onderhoud van deze afscheiding zijn voor rekening van de verkrijger;
   c. het onbebouwde gedeelte op behoorlijke wijze overeenkomstig de bestemming van het perceel bouwterrein en de aanwijzingen van de gemeente in te richten en ingericht te houden;
   d. het perceel bouwterrein en de opstallen overeenkomstig de bestemming in gebruik te nemen en te houden.

   Het voorgaande is van toepassing voor zover daarvan door of namens het college van burgemeester en wethouders op verzoek van de verkrijger geen ontheffng is verleend.
2. Indien de verkrijger niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting als vermeld in lid 1 eerste zin danwel zijn verplichting als vermeld in lid 1 tweede zin sub a is de gemeente gerechtigd het perceel bouwterrein (met de daarop eventueel gestichte opstallen) terug te kopen tegen betaling van een koopprijs gelijk aan één honderd procent (100%) van de oorspronkelijke door de verkrijger betaalde koopprijs (vermeerderd met de omzetbelasting en eventueel vermeerderd met een bedrag ter vergoeding van de waarde van de inmiddels daarop gestichte opstallen en verminderd met een boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijk door de verkrijger betaalde koopprijs (vermeerderd met de omzetbelasting), welke boete in de plaats komt van een eventuele vergoeding van kosten, schade en rente door de verkrijger aan de gemeente.

   Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de waarde van de

gestichte opstallen zal deze waarde op voor partijen bindende wijze worden vastgesteld door één op verzoek van de meest gerede partij door de rechtbank te Assen, sectie Kanton, locatie Meppel, te benoemen deskundige.

3. De akte tot levering zal worden verleden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris. De conform het vorige lid vastgestelde koopprijs wordt bij het verlijden van de akte in handen van de notaris betaald. De gemeente is tegenover de koper gekweten als zij het door haar verschuldigde, ter verkrijging van royement, heeft voldaan aan de hypothecaire schuldeisers van de verkrijger, door tussenkomst van de notaris.
   De aflevering van het perceel bouwterrein vindt plaats doordat de verkrijger het (met de eventueel gestichte opstallen) geheel ontruimd ter vrije beschikking stelt van de gemeente, uiterlijk bij het verlijden van de hiervoor bedoelde akte.
4. De verkrijger geeft onherroepelijk volmacht aan de gemeente om de akte tot levering te doen opmaken, deze namens de verkrijger te ondertekenen en overigens de overdracht te bewerkstelligen.
5. De op deze terugkoop en levering vallende kosten en rechten zijn voor rekening van de verkrijger en worden verrekend met de door de verkrijger te ontvangen koopprijs.
6. De gemeente geeft geen verdere vrijwaring voor schade die de koper mocht ondervinden als gevolg van één of meer eventueel aanwezige voormalige bomkraters in het perceel bouwterrein dan een bedrag gelijk aan vijftig procent (50%) van de meerkosten in het aanleggen van fundering – voor zover redelijkerwijze te maken ten behoeve van de te plaatsen bouwwerken – tot een maximum vergoeding van drie duizend vijf honderd euro (€.3.500,00) per bouwkavel.

Artikel 13

VERVREEMDING TIJDENS DE BOUW, VERPLICHT ZELFGEBRUIK

1. Het is de verkrijger niet toegestaan om, zolang de bebouwing conform het voorgaande artikel nog niet is voltooid, het perceel bouwterrein zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders te vervreemden, met beperkte gebruiksrechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of op andere wijze aan derden in gebruik te geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De verkrijger is verplicht de op het perceel bouwterrein te bouwen opstallen uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te gebruiken casu quo te bewonen en die opstallen met de daartoe behorende grond niet aan derden te vervreemden
   – verlening van een persoonlijk of beperkt gebruiksrecht daaronder begrepen -, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   a. executoriale verkoop en verkoop op grond van een aan een hypothecaire schuldeiser toekomend recht;
   b. verkoop op grond van een bevel tot overneming als bedoeld in artikel 174 Boek 3 van het
      Burgerlijk Wetboek;
   c. schriftelijke ontheffng door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid
      5.
4. Het bepaalde in de leden 2 en 3 vervalt nadat de verkrijger – na gereedkoming van de opstallen – deze gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft gebruikt casu quo bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke verkrijger als bewoner op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, casu quo de opstallen feitelijk heeft gebruikt. Het in de

leden 2 en 3 bepaalde is niet van toepassing op degene die - na de eerste bewoning door de verkrijger - het bouwterrein met de opstallen van deze verkrijger koopt.

5. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffng verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend ingeval van:
   a. verandering van werkkring van verkrijger, diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner dan
      wel degene met wie de verkrijger een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst heeft gesloten, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   b. overlijden van verkrijger of diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner dan wel degene met wie de verkrijger een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;
   c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van verkrijger door een andere oorzaak dan overlijden, dan wel na beëindiging van de sub b bedoelde samenlevingsovereenkomst;
   d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkrijger of van een van zijn gezinsleden.
6. Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel verbeurt de verkrijger ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk zonder ingebrekestelling opeisbare boete ten belope van twee maal de met de gemeente overeengekomen koopprijs (exclusief omzetbelasting), zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
   De boete moet worden betaald binnen veertien dagen na ontvangst van het schrijven waarin de boete wordt opgelegd.
   De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de verkrijger.

Artikel 14

GEDOOGPLICHT

1. De verkrijger moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen casu quo doeleinden op, in, aan of boven het perceel bouwterrein en de daarop te stichten opstallen is of zal worden aangebracht aanwezig blijft en wordt onderhouden.
2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden en vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken zal door de gemeente, naar keuze van de verkrijger, op haar kosten worden hersteld of aan de verkrijger worden vergoed.
3. De verkrijger 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, welke het college van burgemeester en wethouders of de beheerders van die zaken noodzakelijk achten.
4. Verkrijger is aansprakelijk voor alle schade, welke door zijn toedoen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde zaken wordt veroorzaakt.
5. Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing op de door de gemeente aangebrachte grenspalen, alsmede op leidingen en kabels voor openbare doeleinden.
   De verkrijger is verplicht er voor te zorgen dat deze zaken goed bereikbaar blijven.

Artikel 15

SCHADE TIJDENS DE BOUW

De kosten van herstel van eventuele beschadigingen aan straten, bermen en andere eigendommen van de gemeente tijdens de bouw kunnen worden verhaald op de verkrijger, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan tijdens de bouw van de door de verkrijger gestichte opstallen.

De gemeente kan bij afgifte van de bouwvergunning een waarborgsom voor deze

schadevergoeding aan de verkrijger in rekening brengen van vier honderd vijftig euro (€.450,00).
Verrekening of teruggave van deze waarborgsom, zonder rentevergoeding, vindt plaats binnen twee maanden na de gereedmelding van de gestichte opstallen.

Artikel 16
DIVERSE BEPALINGEN

1. Alle lasten en belastingen die ter zake van het perceel bouwterrein en de gestichte opstallen geheven worden, komen ten laste van de verkrijger met ingang van één januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte is verleden.
2. Indien een perceel bouwterrein aan meer dan één persoon wordt aangeboden, casu quo zij daarvan deelgenoten zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het perceel bouwterrein jegens de gemeente zijn overeengekomen alsmede voor de betaling van alle met betrekking tot het perceel bouwterrein aan de gemeente verschuldigde bedragen.
3. De ten laste van de verkrijger en opvolgend verkrijger komende verplichtingen tegenover de gemeente zijn ondeelbaar.
4. De Algemene en Bijzondere Bepalingen blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het perceel bouwterrein gestichte opstallen, na beschadiging of tenietgaan daarvan, behoudens vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders wegens dringende redenen.

Artikel 17
KETTINGBEDING

1. Behoudens toestemming van het college van burgemeester en wethouders tot gehele of gedeeltelijke afwijking van het in dit lid bepaalde moet de verkrijger van een perceel bouwterrein bij elke vervreemding of vestiging van een beperkt gebruiksrecht het bepaalde in de artikelen 12 tot en met 19 van deze Algemene Bepalingen, alsmede de Bijzondere Bepalingen, voor zover in het besluit tot verkoop bepaald, aan elke opvolgend verkrijger of beperkt gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen, op verbeurte van een boete gelijk aan de in artikel 13 lid 6 bepaalde boete. Het overigens bepaalde in gemeld lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
2. Voor zover uit de in lid 1 bedoelde Bepalingen voor de (opvolgend) verkrijger een verplichting tot dulden of niet te doen voortvloeit, kunnen bedoelde bepalingen door de zorg van de gemeente in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven en gelden zij als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor tussen de gemeente en de verkrijger geldt dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op een opvolgend verkrijger onder bijzondere titel, alsmede dat tevens zijn gebonden diegenen die van de verkrijger een recht tot gebruik van het perceel bouwterrein zullen verkrijgen.

Artikel 18
BOETEBEPALINGEN

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit de Algemene en Bijzondere Bepalingen, behoudens het bepaalde in de artikelen 13 en 17, verbeurt de verkrijger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van drie promille van de koopsom voor elke dag of gedeelte daarvan dat de niet- of nietbehoorlijke nakoming voortduurt.
2. Naast het gestelde in het voorgaande lid behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Algemene en Bijzondere Bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 19

OPVOLGEND VERKRIJGER

1. Het college van burgemeester en wethouders kan toestaan dat een verkrijger zijn rechten op levering van een perceel bouwterrein verkoopt aan een opvolgende verkrijger voor wie de verkrijger de opstallen zal (doen) bouwen, eventueel voordat met de bouw een aanvang is gemaakt.
2. In dat geval zal het college van burgemeester en wethouders beoordelen of verkoop als in lid 1 vermeld wordt toegestaan. Tevens zal slechts toestemming worden verleend indien deze Algemene Bepalingen en de met de verkrijger overeen te komen Bijzondere Bepalingen onverkort zullen gelden ten aanzien van de opvolgende verkrijger.

Artikel 20

SLOTBEPALINGEN

1. Deze Algemene Bepalingen zullen worden overgenomen in een akte, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris en een afschrift daarvan zal worden ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het Landelijk Openbaar Register.
2. Deze Algemene Bepalingen treden in werking met ingang van de dag van verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte en vervangen de door de raad van de gemeente Westerveld op twee en twintig januari negentienhonderd acht en negentig vastgestelde Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de

Gemeente Westerveld, gewijzigd bij besluit van de raad van deze gemeente bij besluit van negen en twintig november tweeduizend één, met dien verstande dat op besluiten tot (voorgenomen) verkoop van bouwkavels, genomen voor de bovengenoemde datum, de ten tijde van dit besluit geldende verkoopbepalingen van kracht blijven.

Diever – april 2018
Versie 23042018