

ALGEMENE VOORWAARDEN,

waaronder de verkoop van BOUWTERREINEN door de gemeente Dantumadiel plaats heeft.

Artikel 1. Geldigheid.

Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst van bouwterreinen tussen de gemeente Dantumadiel en haar wederpartij waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

Artikel 2. Tekening.

Van elke overeenkomst tot uitgifte van bouwterrein(en) maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen bouwterrein(en) staan aangegeven.

Artikel 3. Staat van overdracht.

- a. De koper dient het gekochte te aanvaarden bij het passeren van de notariële akte, in de staat en toestand, waarin het zich op dat moment bevindt.
- b. De grond 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 gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding.

- a. De transportakte moet binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop worden gepasseerd.
- b. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. Overdracht van de grond door middel van een A.B.C.-overeenkomst is slechts toegestaan indien de transportakte binnen de in lid a genoemde termijn wordt gepasseerd.
- d. Van de in lid a genoemde termijn kan onder door het college van burgemeester en wethouders nader te stellen voorwaarden ontheffing worden verleend.

Artikel 5. Kosten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijk besluit tot verkoop voor rekening van de koper.

Artikel 6. Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen.

De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte grond te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente op de bij de aanbidding verstrekte situatietekening zijn aangeduid.

De koper 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 verkochte grond.

Artikel 7. Over- en ondermaat.

Blijkt na opmeting van het kadaster, dat het gekochte groter of kleiner is dan de in het besluit tot verkoop van het perceel vermelde oppervlakte, dan zal de meerdere of mindere grootte niet tussen partijen worden verrekend.

Artikel 8. Milieukundig onderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin 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 de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

Overigens staat het koper vrij om het terrein vóór het passeren van de eigendomsakte voor eigen rekening te onderzoeken op voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen.

Indien uit het onderzoek van koper zou blijken van de aanwezigheid van dergelijke stoffen, die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval 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. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 9. Hoofdelijkheid.

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

Artikel 10. Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 11. Betaling koopsom.

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente 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 gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, onverlet de mogelijkheden van de gemeente tot het vragen van ontbinding dan wel nakoming of schadevergoeding, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 NBW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.
- c. Indien de aankoop na ondertekening van de verklaring tot aanvaarding door de koper geen doorgang zal vinden, is hij aan de gemeente Dantumadeel een vergoeding verschuldigd wegens administratiekosten naar 2% van de koopsom welke op eerste aanschrijving dient te worden voldaan.

Artikel 12. Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25 procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 13. Bebouwing.

- a. Het is niet toegestaan de grond te gebruiken in afwijking van de bestemming zoals omschreven in een vastgesteld of in een ontwerp verkerend bestemmingsplan dan wel middels een planologische procedure een onherroepelijk besluit is genomen.
- b. De koper moet het gekochte bebouwen volgens plannen goedgekeurd door burgemeester en wethouders, één en ander overeenkomstig de terzake geldende wetten en verordeningen. De bebouwing moet zijn aangevangen binnen één jaar en voltooid binnen twee jaar na dagtekening van de in artikel 4 bedoelde akte van overdracht.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen de sub b bedoelde termijnen in bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, verlengen.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. c.q. c. vermelde termijn mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 NBW.

Artikel 14. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de gemeente bepaalde koopsom. Deze koopsom is exclusief omzetbelasting of overdrachtsbelasting. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling - door de gemeente een gedeelte, groot 10 procent, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper.

- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 15. Voorwaarde van financiering.

De koopovereenkomst is ontbonden, indien koper geen hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen; bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient koper binnen 7 dagen na genoemde datum ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 16. Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 13 en 14 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 13 en 14 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 13 en 14 als de verplichting om dat door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 17. Anti-speculatiebeding.

- a. Koper verplicht zich de op de bouwgrond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met eventuele gezinsleden, te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te zullen doorverkopen, te verhuren of in bruikleen te geven, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Bij niet nakoming van de verplichting als bedoeld in lid a, is de koper een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 30% van de koopsom van het gekochte perceel verschuldigd met een minimum van € 11.345,-.
- c. Het gestelde 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 en
 3. schriftelijke ontheffing van uw college in een aantal, navolgende omschreven gevallen.
- d. Het bepaalde in lid a en c vervalt één jaar na datum verzending van de schriftelijke mededeling door het college van burgemeester en wethouders waarin de woning is gecontroleerd naar aanleiding van de door de koper ingediende gereedmelding van het bouwwerk.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid c, sub 3. Deze ontheffing wordt verleend ingeval van:
 - verandering van werkkring van de koper op grond waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband en
 - verhuizing waartoe genoodzaakt door gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden, blijkens een advies van een medisch deskundige niet zijnde de huisarts.

- f. Koper is er mee bekend dat hij gedurende een termijn van vijf jaar, welke termijn ingaat na datum transportakte, wordt uitgesloten aan deelname van uitgifte van nieuwbouwkavels in de gemeente.
- g. Ingeval van uitgifte van een perceel ten behoeve van de bouw van een twee onder één kap woning, waarbij één kavel wordt gekocht door een projectontwikkelaar/aannemer is de bewoningsplicht zoals genoemd in lid a niet op hem van toepassing.
- h. In het geval van doorverkoop van een in lid g bedoelde kavel ten behoeve van de bouw van een twee onder één kap woning blijven de “Algemene voorwaarden waaronder de verkoop van bouwterreinen door de gemeente plaats heeft” voor de uiteindelijke koper van toepassing.

Aldus vastgesteld bij raadsbesluit
d.d. 22 december 1992, nr. 20a,
laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit
d.d. 4 juli 2000, nummer 7.

