

**ALGEMENE VERKOOPWAARDEN
VOOR BOUWTERREIN 1960.**

Deze termijn vangt aan op de datum van betaling van de vergoeding, bedoeld in het derde lid.
Burgemeester en wethouders kunnen de gestelde termijn verlengen met telkens maximaal twee jaren.
De vergoeding, bedoeld in het derde lid, is dan opnieuw verschuldigd.

Voorwaarde.

2. De optie wordt slechts verleend onder de voorwaarde, dat bij later inkomende aanvragen om aankoop voor dezelfde grond of een deel daarvan door de optiehouder binnen twee weken na mededeling van de ontvangst van zodanige aanvraag, moet worden beslist of hij de grond, waarvoor de later ingekomen koopaanvraag geldt, wenst aan te kopen.
Bij het verstrijken van deze termijn zonder beslissing van de optiehouder, wordt deze geacht van aankoop af te zien en vervalt derhalve de toegestane optie.

Vergoeding.

3. Voor de in optie gegeven grond is een vergoeding verschuldigd van f 0,25 per m². Het op basis van deze vergoeding verschuldigde bedrag zal binnen 14 dagen na bericht van verlening van de optie moeten worden betaald, bij gebreke waarvan de optie als vervallen wordt beschouwd.
Indien de optiehouder tot aankoop van de grond besluit, komt de vergoeding in mindering van de koopsom van de in optie gegeven grond.
Maakt de optiehouder van zijn optie geen gebruik, dan vervalt de door hem betaalde vergoeding aan de gemeente, zonder dat hij te dezer zake tegenover de gemeente enigerlei vordering kan doen gelden.

Paragraaf IV: VOORWAARDEN, BEPALINGEN EN BEDINGEN BIJ VERKOOP.

Artikel 6.

Aanvang met bebouwing.

1. Binnen zes maanden na de dagtekening van de transportakte moet met de bebouwing van het verkochte zijn begonnen.

Paragraaf I: ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.

Delegatie verkoop.

De bouwterreinen van de gemeente worden verkocht door burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bepalingen in de volgende artikelen vermeld.

Artikel 2.

Prijs.

Verkoop van bouwterreinen der gemeente vindt plaats tegen vooraf door de raad vastgestelde prijzen.

Paragraaf II: AANVRAGEN OM AANKOOP OF OPTIE.

Artikel 3.

Inrichting aanvraag.

De aanvraag moet schriftelijk worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Hierbij dient te worden overgelegd een situatietekening, waarop het verlangde terrein zo goed mogelijk is aangegeven, met vermelding van kadastrale aanduiding en oppervlakte en een nauwkeurige opgave van de voorgaomen bestemming.

Artikel 4.

Aanvraag optie.

1. Op aanvragen om grond in optie is artikel 3 dezer voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

2. Bij gelijktijdige ontvangst heeft een aanvraag om koop voorrang boven een aanvraag om optie voor dezelfde grond.

Paragraaf III: OPTIEVERLENING.

Artikel 5.

Wanneer.

1. Ingeval niet terstond tot aankoop van grond kan worden besloten, kunnen burgemeester en wethouders, op daartoe gedaan verzoek, gronden voor maximaal twee jaren in optie geven.

Voltooing bebouwing.

2. Binnen 2 jaren na de in het vorige lid bedoelde dagtekening moet de op het bouwterrein te stichten bebouwing glas- en waterdicht zijn.

Verlening bouwtermijnen.

3. In bijzondere gevallen te hunner beoordeeling kunnen burgemeester en wethouders de termijnen, gesteld in beide voorgaande leden van dit artikel, met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Vervreemding of bezwaring voor voltooiing der bebouwing.

4. Zolang niet is voldaan aan de in het eerste en tweede lid van dit artikel gemelde verplichtingen, mag de koper gekochte onbebouwde grond slechts vervreemden of met andere zakelijke rechten dan hypotheek bezwaren onder door burgemeester en wethouders goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.

Vervreemding van niet bebouwde grond.

5. Verkoop aan derden van niet bebouwde grond mag niet plaats hebben tegen een hogere prijs dan voor die grond aan de gemeente werd betaald. Met voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders mag het bedrag van deze prijs worden verhoogd met het bedrag der kosten van de ten behoeve van het bouwrijpmaken van die grond verrichte werkzaamheden, de kosten van de juridische overdracht en het renteverlies van in de grond geïnvesteerd kapitaal.

Uitgestelde bebouwing.
Artikel 7.

1. Grond, welke niet direct wordt bebouwd, moet indien burgemeester en wethouders dit nodig oordelen uiterlijk één jaar na overdracht door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot minstens 0,30 meter onder de kruin van de aangrenzende straat.
2. Voor de duur, dat een bouwterrein nog niet is bebouwd, dient de koper er voor zorg te dragen, dat het terrein netjes wordt onderhouden en vrij wordt gehouden van vuilnis en dergelijke, één en ander ten gunsten van burgemeester en wethouders.

Uitstel wegens onvoldoende materialenpositie of gebrek aan arbeidskrachten.
Artikel 8.

De tijdstippen, genoemd in de artikelen 6, 2e lid, en 7, 1e lid, worden, zolang het bouwen in verband met de materialenpositie of gebrek aan arbeidskrachten onmiddellijk na de aanvaarding van het gekochte niet mogelijk is, in afwijking van het in die artikelen bepaalde, gerekend van het tijdstip af, waarop het gemeentebestuur schriftelijk ter kennis van de koper heeft gebracht, dat in verband met de materialenpositie of de stand van de arbeidsmarkt met de bouw kan worden begonnen.

Perceelsafsluiting.
Artikel 9.

1. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden, af te sluiten en afgesloten te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders; de kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

Voorlopige perceelsafscheiding.

2. Zolang de definitieve afscheiding van het verkochte perceel niet is aangebracht, zullen de grenzen van het verkochte perceel worden aangegeven door grenspalen, te leveren door de gemeente winschoten en door haar in overleg met de koper te plaatsen.

3. Voor de kosten van palen, afbakening en berekening van grootte en koopsom betaalt de koper boven de koopsom aan de gemeente een bedrag van f 15,--., hetwelk vóór de afbakening moet worden voldaan.

Dulden kabels e.d.
Artikel 10.

De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten zonder vergoeding gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op-in-aan-of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten.

Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te blijven duiden.

Artikel 11.

Voortuin.

1. De koper moet, voor zover het verkochte een tot voortuin bestemde strook grond bevat, deze strook ten genoegen van burgemeester en wethouders als tuin aanleggen en onderhouden; deze voortuin mag zonder hun toestemming geen beplanting bevatten hoger dan 1 meter en moet door de koper worden opgehoogd tot een hoogte, minstens gelijk aan het straatvlak.

2. De in het eerste lid bedoelde strook grond mag niet worden gebruikt als opslagplaats.

Artikel 12.

Feitelijke levering en vrijwaring.

Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bij het verlijden van de transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. De gemeente is tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens wegens uitwinning. Al hetgeen op het verkochte aard- of nagelvast aanwezig is, is, voorzover het de gemeente toebehoort en niet voor de openbare dienst of nutsbedrijven is bestemd, onder het verkochte begrepen.

Artikel 13.

Aanvaarding.

1. De koper kan het gekochte, voor zover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom is betaald en de transportakte is verleden.

2. Voor zover het verkochte verhuurd of verpacht is, kan de koper het in eigen gebruik aanvaarden na het einde van de lopende huur- of pachtverhouding, onder genot van de huur- of pachtpenningen vanaf het in het vorige lid bedoelde tijdstip.

De gemeente is in dat geval slechts gehouden tot de levering, bedoeld in artikel 671 van het burgerlijk wetboek.

De kosten van de feitelijke inbezitneming komen geheel voor rekening van de koper.

Artikel 14.

Vervroegde ingebruikneming.

In afwijking van het in artikel 13 bepaalde kan de koper het bouwterrein, voorzover niet verhuurd of verpacht, met goedvinden van burgemeester en wethouders, in gebruik nemen vóór het in het eerste lid van evengemeld artikel bedoelde tijdstip. Over het tijdvak van de datum van evenbedoelde ingebruikneming tot de dag van betaling van de koopsom is de koper aan de gemeente verschuldigd een bij het passeren van de transportakte te betalen vergoeding, welke wordt berekend naar een door burgemeester en wethouders vóór de ingebruikneming te bepalen rentepercentage per jaar over het bedrag van de koopsom.

Artikel 15.

Betaling zakelijke lasten.

De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen voor rekening van de koper met ingang van na het transport aanvangende belastingjaren, ongeacht op wien naam de aanslag is gesteld of aan wie verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 16.

Recht van wederinkoop door gemeente.

1. De gemeente behoudt zich het recht voor tot wederinkoop van het verkochte voor het geval de koper binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in het 1e en 2e lid van artikel 6 aan hem opgelegde verplichtingen, onverminderd haar recht om de boete, bedoeld in artikel 23, op te leggen.

2. Indien de gemeente van haar recht van wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan aan de eigenaar worden kennis gegeven.

3. Bij uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van hetgeen te dier zake door de gemeente verschuldigd is, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar is te boek gesteld.

4. Indien de eigenaar bij uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente, ingevolge artikel 1568 van het burgerlijk wetboek, aanspraak kan maken op vergoeding van de meerwaarde van de grond, zal het bedrag van deze meerwaarde worden vastgesteld door burgemeester en wethouders en de eigenaar in onderling overleg; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen, te benoemen op de wijze als in artikel 624 van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering is bepaald. De deskundigen dienen zo spoedig mogelijk een beslissing te nemen.
Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.

Verhuur etc. tijdens recht van wederinkoop.

5. Zolang het recht van wederinkoop bestaat, is het de eigenaar verboden het onroerend goed te verhuren of te verpachten zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 17.

Koopsom.

1. De koopsom wordt vastgesteld en moet worden voldaan in Nederlands geld; zij moet worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de transportakte, tenzij latere betaling is toegestaan.

Verrekening na kad. meting.

2. Indien het verkochte uitmaakt een gedeelte van een kadastraal perceel of meer kadastrale percelen, de werkelijke grootte afwijkt van de opgegeven grootte en de koopsom is berekend naar een prijs per vierkante meter, heeft binnen twee maanden na ontvangst van de uitslag van de kadastrale opmeting verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijke grootte van het verkochte tegen de vastgestelde prijs per vierkante meter.

Artikel 18.

Latere betaling.

Bij het bestaan van latere betaling is over het niet betaalde bedrag rente verschuldigd naar 5% 's jaars, te beginnen met de datum der akte van overdracht.

Artikel 19.

Gezamenlijke aankoop.

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar; indien het bouwterrein door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.

Artikel 20.

Faillissement etc. van koper.

Indien de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede bij inbeslagneming van zijn roerende of onroerende goederen, vervallen de aanvragen en de obligatoire koopovereenkomst van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 21.

De overdracht.

1. De akte van overdracht zal worden verleden ten overstaan van een door de koper gekozen notaris.

2. De transportakte wordt verleden zo spoedig mogelijk na de goedkeuring van het verkoopbesluit, uiterlijk binnen drie maanden na de dag, waarop de goedkeuring van het verkoopbesluit ter kennis van de koper is gebracht.
3. Aan de gemeente wordt binnen 1 maand na het transport op kosten van de koper een afschrift uitgereikt van de sub 1 bedoelde akte.
4. De koper ontvangt geen ander eigendomsbewijs dan een afschrift of uittreksel van de transportakte.

Overdrachtskosten.

5. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van verkoop en koop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de levering, alsmede de kosten van een eventuele op verzoek van de koper verrichte kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de transportakte aan haar worden gerestitueerd.

Artikel 22.

Geen ontbinding koopovereenkomst.
Van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal op grond van de artikelen 103 en 1521 van het burgerlijk wetboek, ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, wordt behoudens indien ingevolge het bepaalde in artikel 18 latere betaling is toegestaan, door de gemeente en door koper over en weder afstand gedaan.

Artikel 23.

Boete bij niet-nakoming e.d.

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit besluit bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van:

- a. artikel 6, leden 1 en 2, artikel 10 en artikel 17
een boete van f 10,-- per are voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding voortduurt, het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of de niet-betaling of verrekening achterwege blijft.
- b. artikel 9, artikel 11 en artikel 21, lid 2
een boete van f 50,-- voor elke overtreding en van f 50,-- voor elke week of gedeelte van een week, dat het niet-afgeven van het afschrift, de overtreding of het niet medewerken voortduurt.
- c. artikel 16
een boete van f 100,-- bij weigering tot het verlenen van medewerking bij de uitoefening van de rechten van de gemeente, en van f 1.000,-- voor elk jaar of gedeelte van een jaar, dat verhuurd of verpacht is, alsmede van f 100,-- voor elke week of gedeelte van een week, dat die weigering voortduurt; één en ander onverminderd het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in dit besluit gestelde is geschied.
- d. artikel 7
een boete van ten hoogste f 5.000,-- door de betrokken eigenaar (koper, onderscheidenlijk zijn erfgenamen of rechtverkrigenden), en ingeval meerdere personen eigenaar zijn door hen als hoofdelijke schuldenaren behoudens het bepaalde in art. 16.
- e. artikel 6, lid 4 en 5
een boete van ten hoogste f 15.000,-- door de betrokken eigenaar (koper, onderscheidenlijk zijn erfgenamen of rechtverkrigenden), en ingeval meerdere personen eigenaar zijn door hen als hoofdelijke schuldenaren, behoudens het bepaalde in art. 16.

De boete is dadelijk opelsbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, met dien verstande, dat de verkrijgende c.q. overdragende partij tenminste een maand te voren op haar verzuim is opmerkzaam gemaakt. De boete zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is hersteld.

Uitvoering verplichte toestand; betreden erf en woning.

3. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

De eigenaar zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en woning te verlenen, aan de gemeente door dit enkele felt een dadelijk opelsbare boete verbeuren van f 10,--.

Artikel 24.

Blijvende werking verkoopbepalingen.

Deze verkoopbepalingen blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na het nietgaan van de bestaande of goedgekeurde bebouwing.

Artikel 25.

Derden-beding.

1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden het verkochte niet te vervreemden zonder:

- a. in de desbetreffende akte de verkrijger aan gelijk-luidende bepalingen tegenover de gemeente winschotten te binden als in de voorgaande artikelen van deze paragraaf en in dit artikel zijn vermeld;
- b. tenzij dit reeds anderszins geschiedt aan burgemeester en wethouders kennis te geven van de plaats gehad hebbende vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezegeld afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheekkantore;
- c. het onder a. bedoelde "derden-beding" voor en ten behoeve van de gemeente door de verkrijger te doen aannemen.

2. Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgename(n) of rechtverkrijgenden, die in verzuim zijn (en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente winschoten een boete verschuldigd zijn van ten hoogste f 10.000,--.

Artikel 26.

Wijze van kennisgeving e.d.

De in dit besluit bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen van de gemeente geschieden bij aangetekende brief en zo nodig bij deurwaardersexploijt.

Artikel 27.

Onvoorziene gevallen.

In gevallen, waarin deze voorwaarden niet voorzien, beslissen burgemeester en wethouders.

Paragraaf V: SLOTBEPALINGEN.

Artikel 28.

Afwijking.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders toestaan, dat, onder door hen te stellen voorwaarden, van het bepaalde in paragraaf IV wordt afgeweken; zij doen hiervan mededeling aan de raad in diens eerstvolgende vergadering.

Artikel 29.

In werking treding.

Deze voorwaarden treden in werking op de dag door burgemeester en wethouders te bepalen.

Artikel 30.

Aanhaling.

Het in dit besluit bepaalde kan worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Winschoten in zijn vergadering van 7 september 1960.

De secretaris, De voorzitter,
H.J. Boerema A.J. Romijn.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten der provincie Groningen op 7 oktober 1960, nr. 16.815, 3e afdeling.

In werking treding: 20 oktober 1960.

Gewijzigd bij raadsbesluit van 25 januari 1967, nr. 28.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 21 februari 1967, nr. 2027, 3e afdeling.