

Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Zeewolde

Hoofdstuk 1. Bepalingen algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere uitgifte- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Zeewolde en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifteovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van december 2009.

Artikel 1.2 Definities

De in aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, burgemeester en wethouders, canon, erfpacht, gemeente, gemeenteraad, grond, herzieningsperiode, ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, tekenvergoeding, uitgifte, uitgifteovereenkomst en wederpartij.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak en erfpacht maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak globaal staat aangegeven. In de uitgifteovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid indien de uitgifte één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft. Indien het om één of meer volledige kadastrale percelen gaat, is deze tekening een afschrift van het relevante deel van de betrokken kadastrale kaart.

Hoofdstuk 2. Bepalingen voor uitgifte en erfpacht.

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere uitgifteovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken en overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht tussen de gemeente Zeewolde en haar koper(s) of erfpachters waarin ze altijd van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Uitgifte, overdracht en aanvaarding

- a. Zodra de ontwikkeling ter realisering van de opstal(len) voldoende is verzekerd zal de uitgifteovereenkomst worden ondertekend.
- b. De notariële akte wordt uiterlijk ondertekend 1 jaar na ondertekening van de uitgifteovereenkomst door de verkoper.
- c. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- d. Tenzij in de uitgifteovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs is voldaan, alsmede de tekenvergoeding en de omzetbelasting daarover volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3 Betaling koopprijs en tekenvergoeding.

- a. De koper dient vanaf het moment dat de uitgifteovereenkomst door beide partijen is ondertekend tot aan de overdracht van de grond een tekenvergoeding te betalen van 6,5% per jaar.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal niet worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. Uiterlijk één jaar na de datum van acceptatie van de uitgifteovereenkomst (op de dag van de ondertekening van de notariële akte), dient volgens factuur de volledige koopprijs en de daarover verschuldigde tekenvergoeding, omzetbelasting en bijkomende kosten te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- d. Indien de koopprijs en eventueel bijkomende kosten niet binnen de in lid c van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij 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 6:119A BW** verschuldigd zijn.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. 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, voor zover deze in de uitgifteovereenkomst zijn vermeld en door de wederpartij uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen of het erfpachtrecht te vestigen

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het erfpachtrecht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële overdracht tot uitgifte voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij worden aangewezen. De vindplaats van de buisjes wordt met houten piketten gemarkeerd. De wederpartij machtigt het college van burgemeester en wethouders de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen overleg te plegen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat.

- a. Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de uitgifteovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende uitgiftetekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de uitgifteovereenkomst genoemde oppervlakte, in welk geval verrekend wordt naar de koopprijs per m².

b. De verrekening zoals bedoeld in lid a zal slechts geschieden, indien de koper binnen 2 maanden nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting schriftelijk verzoekt om verrekening.

Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in door de gemeente uit te geven grond, wordt een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht, dat voldoet aan de daaraan in het Bouwbesluit gestelde regels.

De resultaten van dit onderzoek worden 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 in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de uitgifte- of erfpachtovereenkomst na te komen.

Artikel 2.9 Ontbinding in geval van verontreiniging

a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden 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.

Wederpartij dient aannemelijk te maken dat de niet aanvaardbare stoffen al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen.

b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voorzover er zich niet in onaanvaardbare mate stoffen in bevinden zoals bedoeld in de wet milieubeheer, 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 2.10 Faillissement en beslag

a. Indien de wederpartij 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 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 koopprijs of de canon zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.11 Hoofdelijkheid

Indien in de uitgifteovereenkomst 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 uitgifteovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.12 Boetebepaling

a. Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de uitgifteovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, 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 10% van de koopprijs, op welk bedrag de door de gemeente terzake van deze niet-nakoming 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 in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.13 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifteovereenkomst 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 bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Hoofdstuk 3 Bepalingen voor erfpacht.

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 3.2 tot en met 3.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht. De artikelen 3.2 tot en met 3.07 en 3.09 tot en met 3.18 zijn altijd van toepassing en artikel 3.08 moet uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.

Artikel 3.2 Aanvang en duur van de overeenkomst

Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de ondertekening van de notariële akte dan wel -indien de ingebruikneming van de onroerende zaak eerder heeft plaatsgevonden- op het moment van de ingebruikneming.

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij in de uitgifteovereenkomst een termijn is genoemd.

Artikel 3.3 Bepaling en verschuldigheid van de canon

a. De canon wordt bepaald aan de hand van het in de uitgifteovereenkomst aangegeven percentage van de ook daarin aangegeven waarde van de onroerende zaak.

b. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de ingangsdatum van de overeenkomst. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd.

c. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 3.5 van toepassing is. De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de uitgifteovereenkomst een kortere periode is vastgesteld.

Artikel 3.4 Aanpassing van de canon, rentewijziging

a. In de eerste helft van het laatste jaar van elke herzieningsperiode, wordt de canon opnieuw door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

b. Vaststelling van de canon geschiedt door toepassing van het op 1 januari van het jaar van vaststelling geldende rentepercentage voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten verhoogd met 1,5 % ter dekking van de administratiekosten, over de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak.

c. In opdracht van de gemeente wordt de verkoopwaarde van de onroerende zaak vastgesteld door een beëdigd taxateur.

d. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de hoogte van de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak, zal deze waarde, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan ieder der partijen er één aanwijst. De kosten van deze vaststelling zullen door iedere partij voor de helft worden gedragen.

Artikel 3.5 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing

De canon kan door het college van burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- indien op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een bouwvergunning wordt afgegeven, of
- indien anderszins een bouwvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het bruto vloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven grond groter kan worden dan krachtens het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of
- indien het feitelijke gebruik van de grond op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt.

De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 3.4 lid b en c is bepaald, uitgaande van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 3.6 Betaling van de canon

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de canon te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt getekend: de canon is verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en, eventuele verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de gehele grondwaarde.

b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij 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 6:119A BW** verschuldigd zijn.

c. Ten behoeve van de betaling van de jaarlijkse canon wordt aan het begin van elk kalenderjaar een factuur verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen 14 dagen na ontvangst van deze factuur, doch (ook in geval niet tijdig een factuur is ontvangen) uiterlijk per 1 maart van het jaar waarover de canon moet worden betaald.

Bij betaling na 1 maart is over de periode vanaf 1 maart tot aan de dag van betaling de wettelijke rente verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.

Artikel 3.7 Vrijwaring door de erfpachter

a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op in erfpacht uitgegeven grond zijn of worden gebouwd.

b. De erfpachter is aansprakelijk voor verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven grond, waarbij als referentiemeting wordt gebruikt de bij de uitgifte behorende en als zodanig gewaarmerkte bodemkwaliteitsverklaring. Bij het einde van de erfpacht is de gemeente gerechtigd in overleg met en voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek te doen uitvoeren, wanneer uit dat onderzoek zou blijken dat sprake is van verontreiniging boven de hiervoor bedoelde referentiemeting, dan is de erfpachter aansprakelijk voor de verwijdering van de verontreiniging.

Artikel 3.8 Recht van koop

a. Erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de regeling voor koop en de bij de erfpacht van toepassing verklaarde voorwaarden uit hoofdstuk 4 van deze algemene uitgiftevoorwaarden.

b. Gedurende de eerste vijf jaar na de datum van de uitgifteovereenkomst bedraagt de koopprijs de in deze overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopprijs de getaxeerde verkoopwaarde. Artikel 3.4 lid c is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.9 Gebruiksbeplanning

a. Erfpachter is verplicht de grond te bebouwen en te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp)bestemmingsplan gegeven bestemming, en overeenkomstig eventuele in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven gebruiksbeplanningen van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.

b. Erfpachter is tevens verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voorzover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

Artikel 3.10 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in artikel 3.9 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.

b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.

c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

d. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.

e. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 3.5.

Artikel 3.11 Overdracht, overgang en ondererfpacht

a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het oorspronkelijke recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.

b. De erfpachter is tevens verplicht de overdracht of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a uiterlijk op de dag van overdracht of vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het erfpachtrecht en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.

c. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van de akte over te leggen.

d. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande 5 jaar hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 3.12 Splitsing en samenvoeging

a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak en daarop staande opstallen.

b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een maand na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a.

Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met een maand worden verlengd.

Indien binnen één (c.q. twee) maand(en) niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 3.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

c. Bij splitsing van het erfpachtrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 3.13 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

Ingeval het erfpachtrecht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 3.14 Opzegging in het algemeen belang

a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

b. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.

c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen.

De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het erfpachtrecht, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

d. Het raadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

e. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

f. Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 3.15 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.14, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de president van de Arrondissementsrechtbank.

d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.

e. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter. Zolang het perceel grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 3.16 Herstel door de gemeente

a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene voorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

b. Burgemeester en wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting, en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.

c. Onverminderd de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 3.17 Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

a. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder begrepen eventuele gebouwde opstallen, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.

c. Het op grond van lid b aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 4.15, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.

d. Het bepaalde in artikel 3.14, alsmede in artikel 3.15 met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

e. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientig jaren na vestiging van het erfpachtrecht. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op de onroerende zaak achtergebleven, door de erfpachter gebouwde opstallen te betalen en kan de gemeente als voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat in slechte staat verkerende opstallen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de erfpachtovereenkomst worden gesloopt. Opzegging door de erfpachter geschiedt op de zelfde wijze als opzegging voor de gemeente.

Artikel 3.18 Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 3.16, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 4: Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 4.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover dit artikel in de uitgifteovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 4.2 Bouwrijpe aflevering

De onroerende zaak wordt afgeleverd in bouwrijpe staat, dan wel in overleg met de koper tijdens het bouwproces bouwrijp gemaakt.

Groep bebouwing

Artikel 4.3 Bebouwing bij uitgifteovereenkomsten

a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

b. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waar de bouwgrond gelegen is. Koper verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de inspanningsverplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.

c. De koper zal binnen twee maanden na het passeren van de akte een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente indienen. Binnen een half jaar nadat de bouwvergunning is verleend, dient de koper een aanvang te maken met de bouw waarvoor de bouwvergunning is verleend. Artikel 4.4. (teruglevering) van deze uitgiftevoorwaarden is van toepassing.

d. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

e. Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting 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. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden

verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

f. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel **3:268 BW** en van verkoop op grond van **artikel 3:174 BW**.

g. De in lid e bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij laatstgenoemde koper zich tegenover de wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen en onder de voorwaarde dat de koper aan diens wederpartij deze gemeentelijke voorwaarden, voor zover deze alsdan op die wederpartij van toepassing kunnen zijn, oplegt en laat aannemen.

h. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, kunnen burgemeester en wethouders de koper, ten behoeve van de gemeente, een boete opleggen ter grootte van 25% van de koopprijs.

j. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitsluitend van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid h, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.4. Terugleveringsregeling bij uitgifte.

a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan de verplichtingen als genoemd in artikel 4.3 van de uitgiftevoorwaarden is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te leveren tegen de ten tijde van de verkoop door de gemeente gehanteerde prijs (vrij op naam).

b. De kosten in verband met teruglevering en wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.

c. De terugleverende partij is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn voor de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Blijft de terugleverende partij in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van de terugleverende partij.

Artikel 4.5 Bebouwing bij erfpacht

a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

b. Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waar de bouwgrond gelegen is. Erfpachter verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaard de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de inspanningsverplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.

c. De erfpachter zal binnen twee maanden na het passeren van de akte een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente indienen. Binnen een half jaar nadat de bouwvergunning is verleend, dient de koper een aanvang te maken met de bouw waarvoor de bouwvergunning is verleend. Artikel 4.6. (ontbindingsregeling) van deze uitgiftevoorwaarden is van toepassing.

d. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

e. Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting mag de erfpachter 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. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

f. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel **3:268 BW** en van verkoop op grond van **artikel 3:174 BW**.

g. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, kunnen burgemeester en wethouders de koper, ten behoeve van de gemeente, een boete opleggen ter grootte van 25% van de koopprijs.

h. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitsluitend van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.6. Ontbindingsregeling bij erfpacht.

a. Indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan de verplichtingen als genoemd in artikel 4.5 van de uitgiftevoorwaarden heeft de gemeente het recht de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

b. De kosten in verband met ontbinding van de in erfpacht gegeven grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de erfpachter. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.

c. De erfpachter is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn voor de ontbinding op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Blijft de erfpachter in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van de erfpachter.

Woningen

Artikel 4.7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op vervreemding

a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het (economische) eigendom van die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

Indien echter de wederpartij een ondernemer is en de situatie als vermeld in artikel 4.3 lid g. zich voordoet, dient de wederpartij ten laste van zijn koper en ten behoeve van de gemeente bij wijze van derdenbeding te bedingen dat die betreffende koper zich verplicht de op de verkochte grond te bouwen woningen uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de (economische) eigendom van die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden en dat het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing zal zijn, waarbij in dat geval in plaats van "wederpartij" gelezen dient te worden "de koper van de wederpartij". De ondernemer neemt daarbij deze bepaling namens de gemeente aan.

b. 1. Van de in onder a bedoelde zelfbewoningsverplichting en verbod tot vervreemding kan door burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing worden verleend. Burgemeester en wethouders zullen altijd ontheffing verlenen:

- a. bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- b. bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
- c. bij verandering van werkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- d. bij overlijden van wederpartij of één van zijn gezinsleden;
- e. bij ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
- f. bij verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door gezondheid van de wederpartij of één van de gezinsleden;
- g. wegens andere door de wederpartij aan te tonen omstandigheden, die handhaving van het doorverkoopverbod onredelijk maken. Voorts kunnen burgemeester en wethouders ook in door de wederpartij aan te tonen omstandigheden die handhaving van de zelfbewoningsverplichting en het verbod tot vervreemding onredelijk maken, ontheffing verlenen.

2. Aan ontheffing van de in dit artikel onder a genoemde verplichting wordt door burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden verbonden in de vorm van een terugbetalingsverplichting, zoals uitgewerkt in lid d van dit artikel;

3. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de (financiële) voorwaarden als bedoeld in lid d onredelijk bezwarend zijn voor de wederpartij, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot het verlenen van ontheffing zonder daaraan (financiële) voorwaarden te verbinden;

c. De zelfbewoningsverplichting en het verbod tot vervreemding, als bedoeld in a, gelden voor een periode van vijf of tien jaar vanaf de datum waarop de uitgifteovereenkomst van de grond dan wel de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekend wordt door de wederpartij.

d. 1. Voor

de eerste koper geldt dat de in b2 van dit artikel bedoelde terugbetalingsverplichting het verschil is tussen de verkrijgingsprijs van de wederpartij (= koopaaneemsom inclusief btw en zonder meer/minderwerk) en de vastgestelde marktwaarde van de woning op het moment dat deze door de wederpartij is gekocht. Deze marktwaarde van de woning zal worden vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, aangewezen in onderling overleg tussen de gemeente en de wederpartij, en zal worden vastgelegd in, danwel als bijlage worden gevoegd bij, de koopovereenkomst.

2. Voor de tweede koper en volgende kopers geldt dat de in b2 van dit artikel bedoelde terugbetalingsverplichting het verschil is tussen de verkrijgingsprijs van de tweede en de volgende koper en de prijs (exclusief kosten koper) waarvoor de woning is verkocht.

3. het aan de gemeente te betalen bedrag wordt voor een zelfbewoningsverplichting en een verbod tot vervreemding van 5 jaar als volgt vastgesteld, te rekenen vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst van de grond dan wel de koopaannemingsovereenkomst:

- in het eerste jaar	100%
- in het tweede jaar:	80%
- in het derde jaar:	60%
- in het vierde jaar:	40%
- in het vijfde jaar:	20%

4. het aan de gemeente te betalen bedrag wordt voor een zelfbewoningsverplichting en een verbod tot vervreemding van 10 jaar als volgt vastgesteld, te rekenen vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst van de grond dan wel de koopaannemingsovereenkomst:

- in het eerste jaar	100%
- in het tweede jaar:	90%
- in het derde jaar:	80%
- in het vierde jaar:	70%
- in het vijfde jaar:	60%
- in het zesde jaar:	50%
- in het zevende jaar:	40%
- in het achtste jaar:	30%
- in het negende jaar:	20%
- in het tiende jaar:	10%

5. het bedrag dat ingevolge de terugbetalingsverplichting aan de gemeente voldaan moet worden dient terstond na de overdracht aan een derde te worden voldaan aan de gemeente. De wederpartij dient de notaris, die de levering verzorgt, opdracht te geven deze betaling uit de aan de wederpartij toekomende gelden aan de gemeente te voldoen, voorzover deze gelden toereikend zijn.

e. Bij niet-nakoming van enige verplichting zoals genoemd in dit artikel verbeurt de wederpartij een boete van € 25.000,00 en behoeve van de gemeente te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Zeewolde, met dien verstande dat geen uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 4.8 Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden, zulks voor zover in het ter plaatse geldende bestemmingsplan de aanduiding "parkeren op eigen erf" is opgenomen.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Groep bedrijven

Artikel 4.9 Verbod tot verkoop aan de consument

a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;

b. bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 4.10 Afrastering

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een, na overleg tussen beide partijen,

deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is of in een beeldkwaliteitsplan is voorgeschreven.

Artikel 4.11 Aanleg parkeerplaatsen

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsbebouwing, voor zijn rekening voldoende parkeerplaats(en) aan te leggen op zijn terrein en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

Algemeen

Artikel 4.12 Eerdere ingebruikneming

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifteovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifteovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke staat aan de gemeente terugleveren.

Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 4.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen

a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifteovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

c. In de uitgifteovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

d. Koper is verplicht hetgeen ingevolge van lid a. van dit artikel is aangebracht onveranderd aanwezig te laten.

e. 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 nutsvoorzieningen als omschreven in lid a. van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die nutsvoorzieningen noodzakelijk achten.

f. De koper is ten alle tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid a. van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten worden veroorzaakt.

Artikel 4.14 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 4.15 Overdracht van rechten

Het is partijen, tot het moment van juridische levering, verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij c.q. de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele 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 4.16 Bouwverbod

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen.

Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,- voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 4.17 Ontbindingsmogelijkheid

- a. De wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de uitgifteovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 4.18 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het aan hem verkochte of in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 4.19 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij 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 a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b 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 het beding aan.

Artikel 4.20 Kwalitatieve verplichting

De in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen 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.

Artikel 4.19 Voorbehoud verwerving

De uitgifteovereenkomst geschiedt onder voorbehoud van tijdige levering onder de algemeen gebruikelijke condities van de onroerende zaak door de Staat der Nederlanden aan de gemeente.

Artikel 4.21 Kwaliteit bebouwing

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst en/of aan een eventueel door de gemeente Zeewolde vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.

Artikel 4.22 Voorbehoud verwerving

De koopovereenkomst geschiedt onder voorbehoud van tijdige levering onder de algemeen gebruikelijke condities van de onroerende zaak door de Staat der Nederlanden aan de gemeente.