

**Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019
betreffende de verkoop van onroerende zaken**

Deze uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg bij besluit van **
**** 2019

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Hoofdstuk 1 Algemeen	6
Artikel 1 1 Geldigheid en citeertitel	6
Artikel 1 2 Definities	6
Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn	8
Artikel 2 1 Geldigheid	8
Artikel 2 2 Betaling koopprijs	8
Artikel 2 3 Overdracht en aflevering	8
Artikel 2 4 Staat van aflevering	8
Artikel 2 5 Lasten en belastingen	9
Artikel 2 6 Tekening/over- en ondermaat	9
Artikel 2 7 Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen	9
Artikel 2 8 Faillissement en beslag	9
Artikel 2 9 Hoofdelijkheid	10
Artikel 2 10 Woonplaatskeuze	10
Artikel 2 11 Slootkanten	10
Artikel 2 12 Gedoogplicht	10
Artikel 2 13 Bodemonderzoek	10
Artikel 2 14 Ontbinding in geval van verontreiniging	11
Artikel 2 15 Boetebepaling	11
Artikel 2 16 Geschillenregeling	11
Artikel 2 17 Kettingbeding en derdenbeding	12
Artikel 2 18 Kwalitatieve verplichting	12
Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)	13
Artikel 3 1 Geldigheid	13
Artikel 3 2 Bouwrijpe staat	13
Artikel 3 3 Bouwplicht	13
Artikel 3 4 Boete bouwplicht en recht van terugkoop	13
Artikel 3 5 Terugleveringsverplichting (alternatief voor 3 3 en 3 4)	14
Artikel 3 6 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop	14
Artikel 3 7 Verplichtingen en kosten bij bebouwing	15
Artikel 3 8 Drainage	16
Artikel 3 9 Achterpaden	16
Artikel 3 10 Kleurenstelling	16
Artikel 3 11 Parkeerplaats particuliere kavels	16
Artikel 3 12 Parkeerplaats marktpartijen (ontwikkelaar)	17
Artikel 3 13 Betaling waarborgsom	17
Artikel 3 14 Opstalrecht voor kabels en leidingen	17
Artikel 3 15 Erfdienstbaarheden over en weer voor onroerende zaken	17
Artikel 3 16 Toegestaan gebruik	18
Artikel 3 17 Eerdere ingebruikneming	18
Artikel 3 18 Omgevingsvergunning	18

Artikel 3 19	Voorwaarde van financiering	18
Artikel 3 20	Niet-bebouwbaar terrein	19
Hoofdstuk 4	Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (bedrijven)	20
Artikel 4 1	Geldigheid	20
Artikel 4 2	Verbod tot verkoop aan de consument	20
Artikel 4 3	Bouw bedrijfswoning, aanleg inrit	20
Artikel 4 4	Ingebruikgeving bedrijfsruimte	20
Artikel 4 5	Parkmanagement	20

Inleiding

In dit boekje vindt u de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Elburg

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond en/of voor een gebouw (ook wel genoemd een uitgifte-overeenkomst), dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk. Een korte toelichting op de belangrijkste artikelen vindt u achter in dit boekwerkje.

Bij koop is in ieder geval het hele hoofdstuk 1 en 2 van toepassing. Daarnaast zijn er nog vaak enkele artikelen uit hoofdstuk 3 en 4 van toepassing, die uitdrukkelijk van toepassing dienen te worden verklaard. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort. Artikel 1.2 is artikel 2 van hoofdstuk 1. In de uitgifte-overeenkomst staat precies aangegeven, welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

De procedure is bij de uitgifte van grond doorgaans als volgt:

U krijgt middels een aanbiedingsbrief van het college van burgemeester en wethouders een perceel grond aangeboden. Bij deze brief treft u vier exemplaren van de uitgifte-overeenkomst en één exemplaar van deze algemene uitgiftevoorwaarden aan. In de uitgifte-overeenkomst en de algemene uitgiftevoorwaarden kunt u zien onder welke voorwaarden de grond door de gemeente aan u wordt aangeboden. Dit aanbod wordt tevens gedaan onder een ontbindende voorwaarde. Bij vervulling van deze voorwaarde vervalt het aanbod. Er is sprake van vervulling van de ontbindende voorwaarde, als u niet binnen vier weken na de verzendingsdatum van de aanbiedingsbrief drie van de bij deze brief gevoegde uitgifte-overeenkomsten voor akkoord ondertekend aan ons geretourneerd heeft. Indien u tijdig de door u getekende overeenkomsten aan ons geretourneerd heeft, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. De datum van deze ontvangstbevestiging geldt als de datum van de totstandkoming van de overeenkomst. De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij.

Soms kan de uitgifteprocedure ook anders verlopen. In dat geval kan het zijn dat de gemeente aan de koper (meestal een bedrijf, maar dat hoeft niet) eerst een optie verleent, zodat de koper zich nog gedurende de aangegeven termijn nader kan oriënteren of de grondaankoop voor hem haalbaar is op rekening houdend met de bouwvoorschriften, de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en de in de uitgifte-overeenkomst genoemde voorwaarden. Het verlenen van optie gaat via een door beide partijen te ondertekenen reserveringsovereenkomst. In deze overeenkomst is aangegeven hoe dat in zijn werk gaat en welke termijnen van toepassing zijn.

In de uitgifte-overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

- Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar bijzondere bedingen kunnen ook voorkomen als rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen (behalve bij bedrijven) slechts weinig voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

Bij woningen is de uitgifte-overeenkomst dan ook kort vaak maar één velletje papier met een verklaring. Bij bedrijven kan de uitgifte-overeenkomst soms langer zijn. Voor de duidelijkheid is er in hoofdstuk 1 van deze algemene uitgiftevoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Mocht u over de algemene uitgiftevoorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het domein Ruimte van de gemeente, bereikbaar op telefoonnummer (0525) 68 86 88.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

- a Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn van toepassing op elke uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente Elburg en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken waarin ze van toepassing zijn verklaard
- b Deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" of verkort als "AUV 2019"
- c Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van ** **** 2019
- d Afwijkingen van deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen slechts voorkomen, voorzover die uitdrukkelijk in de uitgifte-overeenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de uitgifte-overeenkomst zijn aanvaard

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene uitgiftevoorwaarden wordt verstaan onder

ABC-contract:

De overeenkomst houdt in dat, na een door de gemeente met een projectontwikkelaar of een aannemer gesloten transactie betreffende de verkoop van een bouwterrein, juridische levering niet aan hem plaatsvindt, maar dat een juridische levering rechtstreeks plaatsvindt aan degene met wie de projectontwikkelaar of aannemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten

Aflevering

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zodat deze in gebruik kan worden genomen, zoals bedoeld in 7:9 BW

Algemene uitgiftevoorwaarden:

De voorliggende voorwaarden van de gemeente Elburg, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten

Beperkte rechten:

De rechten van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg

BW:

Burgerlijk Wetboek

Gemeente:

De gemeente Elburg

Gemeenteraad:

De Raad van de gemeente Elburg

Grond

De over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming:

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder. Deze onderzoeken kunnen, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming. Ingebruikgeving kan in sommige gevallen plaatsvinden voordat volledig is bouwrijp gemaakt.

Kadaster:

De Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

Niet-bebouwbaar terrein:

Terrein, waarop het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat, en andere terreinen, die naar het oordeel van de gemeente niet geschikt zijn voor bebouwing.

Notariële akte:

De voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

Het bouwterrein, de grond en/of de opstallen en al hetgeen daartoe volgens de verkeersopvatting behoort, die het object van de verkoop vormen en waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren.

Opstallen:

De op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht:

Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Uitgifte:

Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

Uitgifte-overeenkomst:

De overeenkomst tot verkoop, waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn. Tenzij anders is overeengekomen, komt de uitgifte-overeenkomst tot stand op de datum van de ontvangstbevestiging van burgemeester en wethouders aan de wederpartij van de door de wederpartij reeds ondertekende overeenkomst.

Wederpartij:

De koper van de gemeente.

Waterschap:

Het waterschap "Vallei en Veluwe".

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin de AUV 2019 van toepassing zijn verklaard

Artikel 2.2 Betaling koopprijs

- a Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een andere datum is overeengekomen, dient uiterlijk op het moment dat de notariële akte ondertekend wordt, volgens factuur de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris, die de akte verlijdt
- b Indien de koopprijs niet op het in het eerste lid van dit artikel gestelde tijdstip door de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn
- c Verrekening van de door de wederpartij verschuldigde prijs is uitsluitend toegestaan, voor zover het voor dadelijke afdoening vatbare vorderingen op de gemeente betreft, welke worden geadministreerd door het grondbedrijf

Artikel 2.3 Overdracht en aflevering

- a De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is wettelijke rente overeenkomstig artikel 2:2 lid b verschuldigd
- b De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan
- c Tenzij in de uitgifte-overeenkomst of schriftelijk afzonderlijk een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs, alsmede eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting, volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend
- d Het risico van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de wederpartij op het moment van aflevering

Artikel 2.4 Staat van levering

- a De onroerende zaak wordt geleverd in de volgende staat
 - 1 vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke in de koopovereenkomst worden genoemd en uitdrukkelijk door de wederpartij zijn aanvaard door ondertekening van de koopovereenkomst. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven echter op de onroerende zaak rusten,
 - 2 vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken, waarvan het bestaan bij aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard

- b De gemeente staat er voor in dat zij ten tijde van de overdracht gerechtigd is de eigendom over te dragen

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij
- b Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst voor rekening van de wederpartij

Artikel 2.6 Tekening/over- en ondermaat

- a Van de uitgifte-overeenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven
- b Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals die door het kadaster is vastgesteld en de grootte zoals die in de uitgifte-overeenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de uitgifte-overeenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt
- c Bij uitgifte van bedrijfsterreinen en van grond voor complexgewijze woningbouw wordt over- en ondermaat niet verrekend en vindt het bepaalde in lid b geen toepassing. In geval van een ABC-levering geldt het in dit lid (lid c) bepaalde slechts ten aanzien van de wederpartij. Bij ABC-contracten worden verkavelingstekeningen niet mee ingeschreven in het kadaster

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen

- a De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente op tekening worden aangegeven. De als gevolg van de uitgifte ontstane nieuwe rechtsgrenzen zullen door of vanwege de gemeente te veld worden aangegeven en op verzoek van de wederpartij aan hem worden aangewezen op een tijdstip in onderling overleg te bepalen
- b In het veld zal de ligging van de nieuwe grenzen door de gemeente met ijzeren buizen of andere verzekeringsmaterialen worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Dit houdt onder meer in, dat de kosten van een op verzoek van de wederpartij herhaalde uitzetting voor rekening van de wederpartij zijn
- c De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen
- d De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht op heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak

Artikel 2.8 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 of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de wederpartij wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is
- b Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2019 te boven gaan

Artikel 2.9 Hoofdelijkheid

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

Artikel 2.10 Woonplaatskeuze

De gemeente en de wederpartij kiezen terzake van deze overeenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan woonplaats ten kantore van de notaris, die op grond van artikel 2 3 lid b is aangewezen

Artikel 2.11 Slootkanten

- a Indien en voor zover de onroerende zaak is gelegen aan een watergang, is de wederpartij gehouden deze voor zijn rekening te onderhouden overeenkomstig de alsdan geldende keur van het waterschap
- b Dit kan onder meer de verplichting inhouden de watergang tot aan het midden vrij te houden van overtollig baggerspecie, daarin drijvende of gezonken voorwerpen, kroos, flab en andere planten, alsmede onderhoud van de walkant en het gedogen dat er ten behoeve van onderhoud, aan de watergang, specie wordt gestort op de grond
- c Jegens de gemeente neemt de wederpartij de verplichting op zich om een eventueel aan de watergang grenzende en op zijn onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen
- d Op lid c is het bepaalde in artikel 2 17 van toepassing, zodat deze verplichting als kettingbeding aangemerkt dient te worden

Artikel 2.12 Gedoogplicht

- a De wederpartij is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak in de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden
- b De wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht in goede staat bevestigd te laten
- c Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, ter keuze van de gemeente
- d De wederpartij is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel
- e De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt
- f Omtrent de plaats en wijze van werken wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd
- g Op lid a tot en met g is het bepaalde in artikel 2 18 van toepassing, zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd

Artikel 2.13 Bodemonderzoek

- a Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak, is of wordt een onderzoek verricht, dat voldoet aan de eisen gesteld in de vigerende gemeentelijke bouwverordening

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming

- b De wederpartij heeft recht op inzage in lid a bedoelde rapport. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport, dat er geen reden is om aan te nemen, dat dergelijke (afval)stoffen zich in een onaanvaardbare mate in de bodem zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn, dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de uitgifte-overeenkomst na te komen

Artikel 2.14 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 de aanwezigheid van de in artikel 2.13 bedoelde (afval)stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij het recht éézijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de uitgifte-overeenkomst. De door de wederpartij reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd
- b Onder voor het milieu gevaarlijke of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare (afval)stoffen bevinden zoals bedoeld in artikel 2.13. Evenmin wordt hieronder verstaan 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. De aanwezigheid van deze zaken is geheel voor rekening en risico van de wederpartij

Artikel 2.15 Boetebepaling

- a De wederpartij verbeurt bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en/of op de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AUV 2019, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nakomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete. Tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is
- b De boete bedraagt 10% van de koopprijs, maar tenminste € 500,- voor elke niet of niet volledige nakoming.
- c Naast het gestelde in lid a, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de uitgifte-overeenkomst en/of op de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AUV 2011 in rechte nakoming te vorderen of de uitgifte-overeenkomst te ontbinden

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst en deze algemene voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter,

tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen

Artikel 2.17 Kettingbeding en derdenbeding

- a De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2011, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks, op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50 000,-) 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 is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt 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 respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan

Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichting

- a De in de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2011 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen
- b De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)

Artikel 3.1 Geldigheid

Bepalingen uit dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij in de uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken van toepassing zijn verklaard

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.3 Bouwplicht

- a De wederpartij is verplicht om binnen 6 maanden na afgifte van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.
- b Binnen twee jaar na datum eigendomsoverdracht of, indien de onroerende zaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. De redenen voor het niet voldoen aan deze bouwplicht, bijvoorbeeld als gevolg van het niet doen van een aanvraag van een eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, komen voor de verantwoordelijkheid van de wederpartij. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door de wederpartij tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
- c Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins onder welke titel dan ook aan een ander in gebruik afstaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van:
 - 1 overlijden van de wederpartij, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden,
 - 2 verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW,
 - 3 executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
- f Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid c is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Artikel 3.4 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

- a Indien na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3:3 lid a de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is de wederpartij verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de uitgifte-overeenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met tien procent (10%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de

- wederpartij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd
- b Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.3 lid b start bouw nog niet heeft plaatsgevonden, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van vijftientig procent (25%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is de wederpartij verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de uitgifte-overeenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met vijftientig procent (25%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de wederpartij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
 - c Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.3 lid b de start bouw heeft plaatsgevonden maar de te stichten bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tweeduizend euro (€2 000,-) per dag of gedeelte van de dag dat niet aan de verplichtingen is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
 - d Indien de gemeente geen gebruik wenst te maken van het terugkooprecht zoals bedoeld in lid a en b, zal er op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek toestemming verleend worden voor vervreemding op voorwaarde dat de kandidaat-koper voldoet aan de criteria zoals die zijn gehanteerd ten tijde van de verkoop van de betreffende onroerende zaak.
 - e Ingeval van artikel 3.4 lid d is doorverkoop alleen mogelijk wanneer de noodzaak daartoe aangetoond is. Tevens dient duidelijk te zijn dat er diverse inspanningen zijn gepleegd om tot realisatie te komen. Toestemming tot doorverkoop is mogelijk indien de onroerende zaak (kavel/grond) voor dezelfde prijs als waarvoor deze is aangekocht wordt verhandeld. In dit geval dient de kandidaat-koper te voldoen aan de criteria zoals die zijn gehanteerd ten tijde van de uitgifte van de onroerende zaak.
 - f In alle gevallen dient bij het verzoek tot doorverkoop een taxatierapport en bankrapport te worden meegezonden.

Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting (alternatief voor 3.3 en 3.4)

- a Indien niet uiterlijk binnen twee jaar na afgifte van de omgevingsvergunning de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal de wederpartij binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan de wederpartij van negentig procent (90%) van de door de wederpartij voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs.
- b De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid a worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en de wederpartij zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij leidt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de wederpartij gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
- c Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid a zijn voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 3.6 Verbod doorverkoop

- a Het is de wederpartij gedurende 2 achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de

woning niet toegestaan de woning en/of de onroerende zaak te vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.

- b Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van
 - 1 overlijden van de wederpartij of één van zijn gezinsleden,
 - 2 verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW,
 - 3 executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW
- c Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-)
- d Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2:18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd

Artikel 3.7 Verplichtingen en kosten bij bebouwing

- a De wederpartij is gehouden - naast de overige verplichtingen, die uit de uitgifte-overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene uitgiftevoorwaarden voor zijn rekening komen - tot het volgende
 - 1 de benodigde omgevingsvergunning tijdig bij de gemeente aan te vragen, zodat de goedkeuring van het bouwplan door de gemeente tijdig kan geschieden,
 - 2 slechts bouwketen te plaatsen en materiaal op te slaan in overleg met de gemeente,
 - 3 tuinen en verharding aan te leggen op hoogte van de openbare ruimte, waar de uitgegeven grond grenst aan die openbare ruimte,
 - 4 het is de wederpartij bekend dat in de omgevingsvergunning een toestemmingsvereiste voor een in- of uitrit naar of van de openbare weg betrokken is
- b Voor rekening van de wederpartij komen daarnaast onder meer
 - 1 de kosten verbonden aan de aansluiting op bouwstroom en bouwwater,
 - 2 de kosten verbonden aan het herstellen van de door hem bij de bouwwerkzaamheden veroorzaakte schade aan de openbare weg of andere gemeentelijke eigendommen,
 - 3 de kosten van aanvraag en aansluiting op het gemeentelijk riool,
 - 4 de kosten verbonden aan verlening van ten behoeve van de bouw benodigde vergunningen,
 - 5 de kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen
- c Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2:17 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding moeten worden aangemerkt

Artikel 3.8 Drainage

- a Ter voorkoming van wateroverlast zijn in het verkochte drainageleidingen aangebracht op een diepte van circa twee meter en overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de wederpartij en is de gemeente niet aansprakelijk voor de eventueel daardoor door de wederpartij geleden schade.
- b De wederpartij is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd worden door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2:18 van toepassing, zodat deze gedoog- en zorgplicht als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd

Artikel 3.9 Achterpaden

- a De wederpartij is gehouden voor zijn rekening te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden, noodzakelijk om te kunnen komen en gaan over een achterpad te voet of met fiets, kruiwagen of

andere voertuigen bestemd voor langzaam verkeer aan de hand. Dit achterpad dient te zijn gelegen tussen de verschillende te bouwen bouwblokken, indien die bouwblokken niet zijn gescheiden door openbaar gebied, waarbij het midden van het achterpad dient te zijn gesitueerd op de grens van de verschillende percelen.

- b. De kosten verbonden aan het onderhoud van een dergelijk pad, komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 3.10 Kleurenstelling

- a. Jegens de gemeente wordt een kwalitatieve verplichting, zoals omschreven in artikel 2.18, gevestigd, inhoudende het verbod om de buitenzijde van een woning die deel uitmaakt van een blok van meer woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de gerechtigden van alle woningen in dat blok tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen en dat kleurenschema niet binnen acht weken na toezending aan de gemeente door burgemeester en wethouders is afgewezen.
- b. Indien tot vaststelling van een nieuw kleurenschema wordt overgegaan, geldt dezelfde verplichting tot dit nieuwe kleurenschema zoals bepaald in lid a.
- a. Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over een nieuw kleurenschema, kan de meest gerede partij de rechter verzoeken een nieuw kleurenschema vast te stellen.

Artikel 3.11 Auto-opstelplaats particuliere kavels

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om voor zijn rekening gelijktijdig met het gereedkomen van de woning minimaal twee van de openbare weg af, met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) op eigen perceel aan te leggen en in stand te houden.
- b. De door de wederpartij ingerichte parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden en dienen als zodanig te worden gebruikt.
- c. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in onder a en b, is de wederpartij na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
- d. Op de leden a, b en c is het bepaalde in artikelen 2.17 en 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding respectievelijk als kwalitatieve verplichting moeten worden aangemerkt.

Artikel 3.12 Auto-opstelplaats marktpartijen (ontwikkelaar)

- a. Voor zover het een vrijstaande woning of een twee onder één kap woning betreft, verbindt de ontwikkelaar zich tegenover de gemeente om of voor eigen rekening zelf over te gaan tot de aanleg van een parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's of bij uitgifte van deze woningen de uiteindelijke gebruikers/kopers bij wijze van derdenbeding namens de gemeente de verplichting op te leggen om op eigen perceel voor eigen rekening een parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's in te richten en dit beding namens de gemeente te aanvaarden.
- b. De door de ontwikkelaar of de uiteindelijke gebruikers/kopers ingerichte parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden en dienen als zodanig te worden gebruikt.
- c. Bij niet nakoming van de verplichting zoals omschreven onder a en b, is de uiteindelijke gebruiker/koper na ingebrekestelling door de burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.

- d Op de leden a, b en c is het bepaalde in artikelen 2 17 en 2 18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding respectievelijk als kwalitatieve verplichting moeten worden aangemerkt

Artikel 3.13 Betaling waarborgsom

- a Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de wederpartij zal deze binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopprijs voldoen aan de notaris, die de akte verlijdt
- b Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs

Artikel 3.14 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen
- b In de uitgifteovereenkomst wordt aangegeven onder toepassing van welke voorwaarden het recht van opstal op respectievelijk in en boven de uitgegeven onroerende zaak zal worden gevestigd
- c In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen

Artikel 3.15 Erfdienstbaarheden over en weer voor onroerende zaken.

- a Ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven onroerende zaak of zaken, en ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak of zaken, worden gevestigd en aangenomen, als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden of na realisatie van de in de uitgifte-overeenkomst genoemde bestemming(en) zullen 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 3.16 Toegestaan gebruik

- a De wederpartij is gehouden de uitgegeven onroerende zaak te gebruiken en te blijven gebruiken overeenkomstig de bestemming, zoals omschreven in de uitgifte-overeenkomst
- b Bij overtreding van het gebod zoals omschreven in sub a is de wederpartij, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van maximaal € 125,00 voor iedere dag dat het gebod wordt overtreden, onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of schadevergoeding te vorderen
- c In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het gebod verlenen Het eventueel verlenen van een, al dan niet fictieve, omgevingsvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een omgevingsvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit gebod zou zijn verleend De in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven

Artikel 3.17 Eerdere ingebruikneming

- a Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan de wederpartij schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan de wederpartij de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat de wederpartij de volledige koopprijs heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, onder nader in de uitgifte-overeenkomst aangegeven voorwaarden.
- b De onroerende zaak is voor rekening en risico van de wederpartij met ingang van de datum van ingebruikneming. De wederpartij dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van de wederpartij.

Artikel 3.18 Omgevingsvergunning

- a Indien in de uitgifte-overeenkomst in een dergelijke datum is voorzien, heeft de wederpartij het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum wegens formele niet aan de wederpartij verwijtbare beletselen (nog) geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven.
- b Indien de wederpartij van zijn recht van ontbinding gebruik wenst te maken, dient hij binnen 2 weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.19 Voorwaarde van financiering

- a Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling en/of geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft kunnen verkrijgen voor het financieren van de koopprijs (incl. k.k.) en de kosten van de op de grond in eerste instantie overeenkomstig de uitgifte-overeenkomst te stichten of aanwezige bebouwing.
- b De in lid a genoemde ontbindende voorwaarde geldt als vervuld, indien de wederpartij tenminste twee schriftelijke afwijzingen van verschillende erkende geldverstrekker instellingen (bank of verzekeringsmaatschappij) aan de gemeente heeft overgelegd.
- c Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 2 weken 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 3.20 Niet-bebouwbaar terrein

Ten aanzien van **niet-bebouwbaar terrein** verklaart – in afwijking van het bepaalde in artikel 2.13 – de gemeente slechts, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in deze bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, bedoeld in de Wet bodembescherming of (afval)stoffen, die – volgens (op het moment van totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst) algemeen aanvaard inzicht – schade of gevaar zouden kunnen toebrengen aan de gezondheid van de gebruikers en/of het milieu. Naar de aanwezigheid van hiervoor vermelde (afval)stoffen heeft geen onderzoek, dat voldoet aan de in de vigerende gemeentelijke bouwverordening gestelde eisen, plaatsgevonden.

Hoofdstuk 4 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (Bedrijven)

Artikel 4.1 Geldigheid

Bepalingen uit dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij in de uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken van toepassing zijn verklaard

Artikel 4.2 Verbod tot verkoop aan de consument

- a Het is verboden het terrein en/of de daarop staande of te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van zaken direct aan de consument (detailhandel) plaatsvindt, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit
- b De wederpartij zal aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5 000,- voor elke week, waarin op enigerlei wijze geconstateerd wordt dat wederpartij zich niet aan het in lid a omschreven verbod houdt, nadat de wederpartij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot door de gemeente in gebreke is gesteld en hij niet binnen de in de ingebrekestelling genoemde termijn de in lid a verboden gedraging beëindigd heeft en publiekelijk in de plaatselijke krant heeft bekendgemaakt dat géén verkoop aan de consument meer zal plaatsvinden
- c Op lid a en b is het bepaalde in artikel 2 18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd

Artikel 4.3 Bouw bedrijfswoning; aanleg inrit

- a Het is de wederpartij niet toegestaan eerder een voor bewoning geschikt gebouw te voltooien op de verkochte grond dan het moment, waarop de te bouwen bedrijfsruimte is opgeleverd
- b Naar het verkochte mag niet meer dan één inrit worden aangelegd. De maximale breedte en de juiste situering van de inrit zal door de gemeente worden aangegeven
- c De wederpartij verplicht zich om zelf voor eigen rekening te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de vigerende gemeentelijke publiekrechtelijke regeling (bestemmingsplan en/of bouwverordening en/of het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan)
- d Op dit artikel is het bepaalde in artikel 2 18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd

Artikel 4.4 Ingebruikgeving bedrijfsruimte

- a Het is de wederpartij – onder nader in de uitgifte-overeenkomst aan te geven bepalingen – niet toegestaan, de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen (incl. bedrijfswoning) geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of verpachten, in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders
- b De in het vorige lid bedoelde toestemming zal in ieder geval worden gegeven, indien die derde de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen voor dezelfde doeleinden zal gebruiken als de wederpartij
- c Op lid a en b is het bepaalde in artikel 2 18 van toepassing, zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd

Artikel 4.5 Parkmanagement

- a Ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich de onroerende zaak bevindt, is of wordt een rechtspersoon voor parkmanagement op het bedrijventerrein opgericht (hierna te noemen: de vereniging). De wederpartij is verplicht lid te worden en te blijven

van deze vereniging en zich aan te melden als lid bij het secretariaat van de vereniging en de, in het overleg van de gemeente en de rechtspersoon, bepaalde contributie te voldoen

Het lidmaatschap wordt automatisch beeindigd zodra de onroerende zaak wordt vervreemd

- b De rechtspersoon voor parkmanagement zal in ieder geval zorg dragen voor het basispakket
 - beveiliging
 - bewegwijzering
 - openbare ruimte (gemeente)
 - de voorterreinen van de bedrijven
- c Het optioneel pakket zal in overleg met de wederpartij(en) door de rechtspersoon voor parkmanagement worden uitgewerkt
- d De gemeente zal de rechtspersoon voor parkmanagement voorzien van een startkapitaal
- e De wederpartij overlegt van het private voorterrein een tekening aan de vereniging De parkmanager zal dit voorterrein beheren conform de afspraken gemaakt door de rechtspersoon voor parkmanagement
- f Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven onder a t/m e, is de wederpartij na ingebrekestelling door de burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 12 500, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen
- g Op de leden a t/m f is het bepaalde in artikel 2 17 van toepassing, zodat deze verplichting als kettingbeding worden gevestigd

Artikelgewijze toelichting

In het navolgende wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Artikelen, die voor zichzelf spreken en geen toelichting nodig hebben zijn niet voorzien van een toelichting.

Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat er met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met degene van wie u deze algemene voorwaarden heeft gekregen. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven. U kunt voor inlichtingen bellen met telefoonnummer (0525) 68 86 88.

De totstandkoming van de overeenkomst. Gang van zaken.

Zoals in de inleiding reeds werd vermeld, komt doorgaans de koopovereenkomst (ook wel genoemd uitgifte-overeenkomst) definitief tot stand op de verzenddatum van de brief, waarin door burgemeester en wethouders aan u bevestigd wordt, dat zij de door u in drievoud ondertekende en aan hen verzonden uitgifte-overeenkomst ontvangen hebben.

De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij. De bebouwing moet daarna binnen twee jaar worden gerealiseerd. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is, voorzover een dergelijke vergunning noodzakelijk is om te mogen bouwen, de verantwoordelijkheid van de wederpartij. Indien dit niet (op tijd) wordt aangevraagd en de bouw als gevolg daarvan te laat wordt gerealiseerd is de wederpartij in overtreding en wordt op deze niet nakoming een boete gesteld. Dit alles tenzij afwijkende regelingen zijn getroffen.

Soms kan de regeling afwijkend zijn. Dit hangt af van de uitgifte-overeenkomst. In verschillende gevallen zal – voor de definitieve beslissing door de koper (meestal een bedrijf) wordt genomen om de uitgifte-overeenkomst te ondertekenen - eerst aan de koper ter oriëntering een termijn gegeven worden, waarbinnen de koper de kavel kan accepteren. Na afloop van de gegeven termijn vervalt het aanbod van de gemeente en kan deze de kavel aan een ander aanbieden.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.2 Tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is overeengekomen, dient de koopsom uiterlijk betaald te zijn op het moment van ondertekening van de akte van levering (zie de toelichting bij 2.3). Bij de berekening van de verschuldigde rente wordt ervan uitgegaan dat een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen. Verrekening met vorderingen van u op de gemeente is mogelijk, indien de betreffende vordering aan bepaalde eisen voldoet.

Artikel 2.3 Wanneer u van burgemeester en wethouders bericht heeft ontvangen, dat zij de door u in drievoud ondertekende en aan hen verzonden koopovereenkomst hebben ontvangen, moet binnen twee maanden na dagtekening van deze brief (tenzij anders is overeengekomen) de akte van levering bij de notaris worden getekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd (zie ook de toelichting bij 2.2). Het risico gaat op u over, zodra u het verkochte in gebruik neemt. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van de op de grond aanwezige gebouwen!

Artikel 2.4 Dit artikel regelt de staat van aflevering voor het grootste deel. Bijzondere lasten en

beperkingen staan in de uitgifte-overeenkomst vermeld

- Artikel 2 7 Nadat de gemeente het perceel uitgezet en aan u heeft aangewezen, heeft kadastrale vastlegging van de grenzen plaats. Met uw machtiging ten aanzien van de kadastrale aanwijz worden, om dubbel werk te vermijden, de meetgegevens van de gemeente naar het kadaster gestuurd. Hierna neemt het kadaster contact met u op met de vraag of u met de aangewezen grenzen akkoord gaat. Vervolgens stelt het kadaster de grootte van uw perceel vast, hiervan ontvangt u bericht. Dit gebeurt soms pas na een jaar. Indien zich een te grote afwijking voordoet tussen de grootte, zoals die door de gemeente is afgegeven en de grootte, zoals die door het kadaster is bepaald, vindt de gemeente het redelijk een en ander te verrekenen.
- Artikel 2 9 Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.
- Artikel 2 11 Deze bepaling wil u nader attenderen op het bestaan van het waterschap en op het feit, dat daaruit voor u verplichtingen kunnen voortvloeien. Daarnaast is er soms op uw terrein beschoeiing aangelegd door de gemeente. Aangezien die uw eigendom wordt, dient u die ook te onderhouden.
- Artikel 2 13 De gemeente wil alleen tot uitgifte overgaan, als de bodem voldoet aan de normen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de uitgifte een bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. U kunt dit rapport inzien, indien u dat wilt.
- Artikel 2 14 Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen, maar voor de datum van overdracht de bodem toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de overeenkomst terug te draaien. Indien er in de grond funderingsresten, puin, andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen en struiken of de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden aanwezig zijn, kan de overeenkomst niet teruggedraaid worden. De aanwezigheid van deze zaken is voor rekening en risico van de wederpartij. Het is aan te bevelen vooraf te sonderen.
- Artikel 2 15 Als u niet aan uw verplichtingen voldoet, geeft de gemeente u een termijn, waarbinnen u uw verplichting alsnog moet nakomen. Indien u dan nog steeds in gebreke blijft, bent u de gemeente een boete verschuldigd. Ook kan de gemeente schadevergoeding vragen en/of alsnog nakoming.
- Artikel 2 17 Een kettingbeding zorgt ervoor, dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dit niet doet, bent u de boete verschuldigd.
- Artikel 2 18 Bepaalde verplichtingen om iets niet te doen of te dulden kunnen worden ingeschreven in de registers. Bij vervreemding zijn de verkrijgers hieraan automatisch gebonden.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)

- Artikel 3 3 Meestal verkoopt de gemeente grond met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval met de koper overeen, dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente, dat er gebouwd wordt, veilig.
- Artikel 3 6 Degene, die als eerste een woning op de betrokken grond koopt, mag de woning niet binnen 2 jaar vervreemden. De gemeente wil daarmee voorkomen dat woningen direct worden doorverkocht aan gegadigden die niet tot de doelgroep behoren, dan wel die niet op de wachtlijst voor het zoeken van een woning staan. In logische gevallen, zoals overlijden en executoriale verkoop, geldt dit verbod niet.
- Artikel 3 8 In bepaalde gebieden van de gemeente staat het grondwater zo hoog, dat drainage nodig is. Daarom kan de gemeente soms bedingen, dat u moet gedogen dat er drainage ligt in de door u gekochte grond. De gemeente heeft dan op haar kosten een drainageriool aangelegd en sluit u daar op aan.
- Artikel 3 9 Soms is het nodig, dat er tussen de huizen een "brandgang" is. Dit wordt geregeld door dit artikel.
- Artikel 3 11 De gemeente legt in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen aan. Dit aantal is afgestemd op het aantal parkeergelegenheden op eigen erf. Om te voorkomen dat het openbaar gebied wordt overbelast met geparkeerde auto's, moeten de parkeerplaatsen op eigen erf worden gehandhaafd.
- Artikel 3 13 Soms bedingt de gemeente een waarborgsom als zekerheid, dat de wederpartij haar verplichtingen zal nakomen.
- Artikel 3 16 In de uitgifte-overeenkomst staat omschreven, waarvoor u de uitgegeven zaak mag gebruiken.
- Artikel 3 17 Normaal gesproken mag u de zaak pas in gebruik nemen, nadat de notariële akte is ondertekend (zie artikel 2 3 lid c). Dit artikel maakt een uitzondering mogelijk.
- Artikel 3 20 Het kan gebeuren, dat bij niet-bebouwbaar terrein de kosten van bodemonderzoek niet opwegen tegen de opbrengst van de uitgifte. De grond wordt dan met deze verklaring uitgegeven. Groenstroken worden uitgegeven met de bedoeling daar beplanting op te handhaven.

Bijlage 5

Toelichting bij het collegevoorstel voor de vergadering van 10 september 2019 over de Nota Grondbeleid 2019 – 2022 en de Algemene uitgiftevoorwaarden 2019.

Op 19 maart 2019 (nr. 5) heeft uw college besloten een memo met de uitgangspunten voor het opstellen van de Nota Grondbeleid 2019 – 2022 voor te leggen aan de auditcommissie (zie bijgaande memo en collegevoorstel respectievelijk bijlage 6 en 2)

In de auditcommissie van 27 maart 2019 is de memo besproken. In de auditcommissie is een aantal vragen gesteld. Onderstaand staan deze vragen en de antwoorden daarop aangegeven.

VRAAG:

Verzoek van de auditcommissie is om beleidskeus V nader uit te werken. De bedoelingen van het college graag duidelijker formuleren en een aantal voorbeelden geven. Bij de nadere uitwerking ingaan op de mogelijkheid om onder de kostprijs te zakken en ingaan op de optie dat de raad de grondprijzen vaststelt. Ook ingaan op het afwijken van de marktprijzen in relatie tot staatssteun.

ANTWOORD:

Het betreft de volgende voorgestelde Beleidskeus

Beleidskeus V Grondprijzen

- 1 *Berekenen van de kostprijs van de bouwterreinen ten behoeve van de haalbaarheid.*
- 2 *Berekende grondprijs per bestemmingsplan en per woningcategorie, te bepalen door een onafhankelijk deskundige met als minimale grondprijs de kostprijs en zodanig dat een marktconforme grondprijs ontstaat.*

Bij het opstellen van een grondexploitatie wordt voor het betreffende gebied een raming gemaakt van alle investeringen. Onderstaand een fictief rekenvoorbeeld.

Kosten:

Aankoop grond	€ 84 000,-
Maken bestemmingsplan	€ 45 000,-
Ambtelijke uren en externen	€ 15 000,-
Bouw- en woonrijpmaken	€ 200 000,-
Planschade	€ 6 000,-
Totaal	€ 350 000,-

Uitgaande van een uitgeefbare oppervlakte van 1.680 m² bedraagt de gemiddelde kostprijs voor de uitgeefbare grond € 208,- per m² (€ 350 000,- : 1 680 m²)

Opbrengsten

Oppervlakte van het bruto gebied betreft 2800 m² waarvan 60% (1 680 m²) uitgeefbaar en 40% (1.120 m²) openbare ruimte. Op de uitgeefbare grond worden 6 aaneengesloten sociale huurwoningen gerealiseerd (grootte per kavel 150 m²) en een tweekapper (2 x 390 m²)

De marktconforme verkoopprijzen worden door een taxateur berekend op basis van de verwachte vrij op naam prijs van de te realiseren woning. Na aftrek van alle kosten (bouw- en ontwikkelkosten, winst en risico, aansluitkosten, voorbereidingskosten, leges vergunning, etc.) ontstaat er een residu wat de grondwaarde van de kavel is (zie hoofdstuk "5 Grondexploitatie" onder het kopje "hoe worden de grondprijzen bepaald"). Voor een tweekapper is dit vrij eenvoudig te berekenen maar voor sociale huurwoningen wordt dat wat lastiger. Uiteraard zijn de kosten (idem principe tweekapper) vrij eenvoudig te berekenen maar de woning wordt verhuurd voor een maximale huurprijs (huurprijs tot de huurtoeslaggrens). De woningbouwcorporatie ontvangt ter dekking van de kosten de huursom gedurende een aantal jaren. Deze huursom moet gekapitaliseerd worden en na aftrek van de kosten ontstaat er een grondwaarde. Bij sociale huurwoningen is de marktwaarde van de grond lastiger te bepalen omdat dit ook afhangt van hoe lang de woning in de verhuur blijft, op welke termijn de woning

wordt afgeschreven en wat de woning in de toekomst zou kunnen opleveren als deze wordt uitgepand (verkocht). De ervaring is dat de residuele grondwaarde voor sociale huurwoningen lager ligt dan de gemiddelde kostprijs van in dit geval € 208,- per m².

De kavel van een sociale huurwoning heeft een kostprijs van € 208,- x 150 m² = € 31 200,- terwijl de marktprijs (residueel en/of comparatief berekend) op bijvoorbeeld € 22 000,- uitkomt

Geraamd exploitatieresultaat

Residuele grondwaarde tweekappers € 290,- x 780 m ² =	€ 226 200,-
Residuele grondwaarde sociale huurwoningen 6 won x € 22 000,-	€ 132 000,-
Totale opbrengst	€ 358 200,-
 Af• totale kosten	 € 350 000,- -/-
 Geraamd exploitatieresultaat	 € 8.200,-

Bovenstaand betreft een vereenvoudigde berekening om inzicht te krijgen in de systematiek. Er is geen rekening gehouden met rente en prijsstijgingen en ook geen rekening gehouden met een planning van tijdstippen van investeringen en opbrengsten zoals bij de dynamische eindwaarde berekening dient te gebeuren (zie hoofdstuk 7 Grondbeleid Elburg onder het kopje "Berekeningsmethode grondexploitaties" en boven Beleidskeus IV Exploitaties).

In hoofdstuk 4 "Het verwerven en uitgeven van grond" onder het kopje "Gronduitgifte" en sub kopje "Staatsteun en grondprijsbeleid" wordt uitleg gegeven over de relatie tussen staatssteun en het bepalen van de grondprijzen. Kort gezegd is het in het geval van aankoop of verkoop aan ondernemingen op grond van Europees recht, juridisch verplicht om marktconforme prijzen te hanteren. Bij aan- of verkoop aan particulieren is dit eveneens gewenst. Het gelijkheidsbeginsel is immers voor particulieren van toepassing en het is niet gewenst om grond onder de marktwaarde te verkopen en daarmee een particulier voordeel te geven ten koste van de gemeenschap.

Voor wat betreft de vraag over de mogelijkheid dat de raad de grondprijzen vaststelt het volgende:

Sinds de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur (2002) heeft de gemeenteraad de kaders aangegeven waarbinnen het college van B&W bevoegd is om gronden aan- of te verkopen (zie hoofdstuk 9 van de Nota Grondbeleid 2019 – 2022). Eens in de vier jaar worden de kaders opnieuw vastgesteld middels de nota grondbeleid. Omdat het bepalen van de grondwaardes per plan maatwerk betreft is het praktisch dat het college deze prijzen vaststelt. Het college voert immers het dagelijks bestuur en kan redelijk snel een beslissing nemen. In het geval dat de raad de grondprijzen zou vaststellen gaat daar een aantal maanden overeen. Dit betekent dat er voor elk plan een voorstel naar de raad zou moeten of dat de raad bijvoorbeeld eens per jaar per categorie woning of bedrijf de grondprijs vaststelt. In het eerste geval werkt dit vertragend en in het tweede geval zijn de grondprijzen niet afgestemd op het betreffende plan en zijn de grondprijzen niet up to date (risico staatssteun).

De huidige werkwijze werkt goed. De gemeenteraad heeft voldoende middelen om haar controlerende rol te vervullen (bijvoorbeeld bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties).

VRAAG:

Extra toelichting waarom wordt voorgesteld om uitgifte in Erfpacht niet meer toe te passen

ANTWOORD:

In hoofdstuk 7 "Grondbeleid Elburg" onder het kopje "Erfpacht" en boven de Beleidskeus VII Erfpacht wordt uitgebreid toegelicht waarom wordt voorgesteld om deze vorm van uitgifte af te schaffen. Kort gezegd heeft Erfpacht te veel nadelen voor de gemeente. Het vergt veel administratie, er is veel uitleg nodig en regelmatig discussie over de voorwaarden. Ook zijn er risico's. Bijvoorbeeld het bedrijf voldoet niet aan de betalingsverplichting of gaat failliet en bij beëindiging van het erfpachtrecht kan de gemeente met een verwaarloosd pand blijven zitten. Voor een startend bedrijf lijkt erfpacht aantrekkelijk omdat alleen de opstallen gefinancierd hoeven te worden maar een bedrijf realiseert zich

vaak niet dat er voor het bedrijf op langere termijn grote risico's en onzekerheden aan erfpacht zitten. Als de rente en de grondwaarde in de loop van de tijd omhoog gaan heeft dit namelijk grote invloed op de te betalen erfpachtcanon. Verder is het zo dat de kosten van de grondaankoop maar een klein aandeel zijn in de totale investering van een bedrijf. Met name de kosten van de opstal, machines, personeelskosten hebben een veel grotere invloed op de beslissing voor een bedrijf om zich op een bepaalde locatie te gaan vestigen. Veel belangrijker is of er voldoende personeel in de omgeving te vinden is en of de locatie goed bereikbaar is voor aanvoer van goederen en het leveren van diensten, etc.

VRAAG:

Een toelichting over het handhaven van de contractueel gemaakte afspraken en hoe kunnen we nakoming van de bouwplicht anders dan met een boeteclausule afdwingen

ANTWOORD:

Bij de uitgifteovereenkomst wordt dit vastgelegd. In de nieuwe voorgestelde algemene uitgiftevoorwaarden 2019 (bijlage 4) kunnen bij de verkoop wederom een aantal artikelen van de algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard die gaan over de bouwplicht. Er is een bouwplicht opgenomen in artikel 3.3 (zie bijgaand concept van de Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019). Dit artikel 3.3 komt erop neer dat de koper binnen 6 maanden na afgifte van de omgevingsvergunning dient te starten met de bouw (lid a) en binnen twee jaar na datum aktepassering moet de bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn (lid b.). Zolang het gebouw niet klaar is mag de koper de grond niet doorverkopen (lid c.). Doet de koper dit toch dan wordt een boete opgelegd van € 50.000,-. Met alleen artikel 3.3 kan de bouwplicht dus niet worden afgedwongen maar alleen worden bestraft met een boete. Artikel 3.4 geeft naast de mogelijkheid om een boete op te leggen als niet tijdig wordt gestart met de bouw, ook de mogelijkheid voor de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Met artikel 3.4 kan de grond door de gemeente ook worden teruggevorderd na aftrek van 10% van de oorspronkelijke grondprijs. De boete (bij het niet tijdig gereed zijn) en korting (bij terugvordering grond bij niet tijdig gereed zijn) loopt op naar 25% als binnen twee jaar na aktepassering de bebouwing nog niet voltooid en gebruiksklaar is.

Als alternatief voor artikel 3.3 en 3.4 kan artikel 3.5 van toepassing worden verklaard. Dit geeft een terugleveringsverplichting voor de koper aan de gemeente indien de koper de bebouwing niet binnen twee jaar voltooid en gebruiksklaar heeft. De gemeente vergoed dan 90% van de koopsom en aan de gemeente worden ook de kosten vergoed indien de grond al deels bebouwd is (kosten van sloop en ontruiming).

VRAAG:

Wat als de weerstandratio boven de 1,5 komt.

ANTWOORD:

Betreft een vraag over de beleidskeus IX, deze luidt als volgt

Beleidskeus IX Weerstandvermogen

1. Het weerstandvermogen wordt bepaald door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de benodigde weerstandscapaciteit
2. De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse risicoanalyse
3. De aanwezige weerstandscapaciteit bestaat uit de algemene reserve bouwgrondexploitatie

Het weerstandvermogen wordt vertaald in een ratio waarbij de verhouding tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald.

Een ratio van $> 1,5$ wordt getypeerd als categorie A minst risicovol, een ratio van $1,0-1,5$ als categorie B risicovol en een ratio van $< 1,0$ als categorie C meest risicovol.

Gelet op het risicoprofiel voor de bouwexploitaties wordt voorgesteld om met ingang van het boekjaar 2019 een minimumbedrag in te stellen € 2.500.000 en maximumbedrag van € 5.000.000. Het bedrag van € 2.500.000 is gebaseerd op de afgelopen jaren waarbij risicokaarten zijn toegepast voor de

verschillende complexen Het kwantificeerbare risico is elk jaar anders en daardoor is het lastig om een minimumomvang te noemen De grondpositie en daarmee de boekwaarde verschilt ook jaarlijks Een minimum van € 2 500 000 lijkt reeel Om deze reserve niet teveel op te laten lopen wordt voorgesteld een maximum in te stellen van € 5 000.000 Alles boven deze reserve wordt overgeheveld naar algemene reserve Voor het overige blijft deze algemene reserve bouwgrondexploitatie beschikbaar voor financiële tegenvallers in het kader van de bouwgrondexploitatie
