



**Algemene optie- en verkoop-
voorwaarden met betrekking
tot de uitgifte van grond van de
gemeente Reiderland**



GEMEENTE REIDERLAND

93 579

De raad van de gemeente Reiderland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 1993, nr. 12;

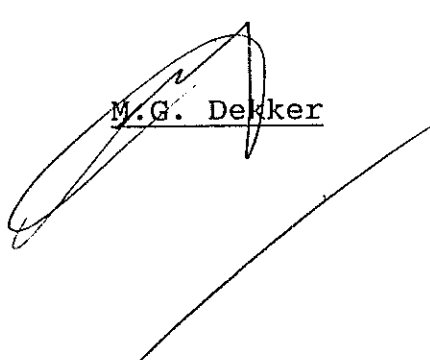
gelet op het bepaalde in de algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland;

B E S L U I T :

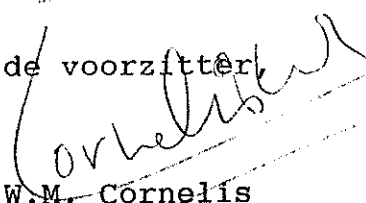
- I de algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland, conform bijgevoegd exemplaar vast te stellen;
- II te bepalen dat het gestelde onder I en II bekend wordt gemaakt op de gebruikelijke wijze.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reiderland, gehouden op 16 februari 1993,

de secretaris,


M.G. Dekker

de voorzitter


W.M. Cornelis

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	OMSCHRIJVING	BLADZIJDE
	INLEIDING	3
	DEFINITIES	4
	ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE REIDERLAND	5
1	BEPALINGEN ALGEMEEN	5
2	BEPALINGEN VOOR OPTIE VERLENING	6
3	BEPALINGEN VOOR KOOP EN ERFPACHT	7
4	BEPALINGEN VOOR KOOP	10
5	BEPALINGEN VOOR ERFPACHT	11
6	BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD	17
	* GROEP BEBOUWING	17
	* GROEP WONINGEN	18
	* GROEP BEDRIJVEN	19
	* GROEP ALGEMEEN	20

INLEIDING

In dit boekje staan de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Reiderland vermeld.

Als u een koop- of erfpachtovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 2, 3 en 4 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 6 voor u van toepassing.

In de uitgifte-overeenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor u gelden.

De uitgifte-overeenkomst is een ontwerp-raadsbesluit of een ontwerp-besluit van burgemeester & wethouders met een door u te tekenen verklaring, waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In dat uitgifte-besluit vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper of de erfpachter en van de gemeente als verkoper of vervreemder, wat er wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven, de prijs (of de canon) en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden.

Op bladzijde 2 van de algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. De begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over de algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u, als het woningbouw betreft, telefonisch contact opnemen met de sector VROM van de afdeling Ruimtelijke Zaken nr. 31255.

DEFINITIES.

AFLEVERING: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN: deze voorwaarden van de gemeente Reiderland die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

CANON: een jaarlijks terugkerende vergoeding voor het recht van erfpacht.

ERFPACHT: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

GROND: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop- of erfpachtsovereenkomst.

HERZIENINGSPERIODE: de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtsovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.

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 het echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

NOTARIËLE AKTE: de voor overdracht vereiste akte van levering of van vestiging van het erfpachtsrecht.

ONROERENDE ZAAK: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoop- of erfpachtsovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

OVERDRACHT: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

UITGIFTE: verkoop van of vestiging van een erfpachtsrecht op een of meer gemeentelijke onroerende zaken.

UITGIFTE-OVEREENKOMST: de overeenkomst tot verkoop of de erfpachtsovereenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn; wordt voorgelegd in de vorm van een concept-raadsbesluit.

VERKOOP: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

WEDERPARTIJ: koper of erfpachter.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE REIDERLAND

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN.

ARTIKEL 1.1: Geldigheid.

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop- of erfpachtsovereenkomst tussen de gemeente Reiderland en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.2: Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, canon, erfpacht, grond, herzieningsperiode, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop en wederpartij.

ARTIKEL 1.3: Tekening.

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waar op de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid indien de uitgifte een of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR OPTIE-VERLENING

ARTIKEL 2.1: Geldigheid van de artikelen in het hoofdstuk.

De artikelen 2.2 tot en met 2.7 gelden bij overeenkomsten tot optie-verlening.

ARTIKEL 2.2: Verzoek om optie.

Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek optie verlenen op één of meerdere bouwterreinen, zulks voor een termijn van maximaal vier maanden, welke termijn aanvangt op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

ARTIKEL 2.3: Betaling optie.

De optant kan worden verplicht een door burgemeester en wethouders te bepalen vergoeding te betalen.

ARTIKEL 2.4: Gelijktijdig ontvangst verzoek om optie en verzoek om verkoop.

Bij gelijktijdige ontvangst van een verzoek om verkoop en een verzoek om optie voor hetzelfde bouwterrein, heeft het verzoek om verkoop voorrang boven het verzoek om optie.

ARTIKEL 2.5: Verzoek tot verkoop.

Wordt gedurende de periode dat een bouwterrein in optie is gegeven een verzoek tot verkoop van hetzelfde terrein ontvangen dan stellen burgemeester en wethouders de optant hiervan in kennis.

De optiehouder dient dan binnen één week te beslissen of hij de optie aan zich wil houden. In dit geval verplicht de optiehouder zich tot het betalen van een maandelijks bedrag. Dit bedrag is gebaseerd op de wettelijke rente die wordt berekend over een door burgemeester en wethouders vastgesteld verkoopprijs voor bouwkavels.

ARTIKEL 2.6: Behouden van de optie.

De optant is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van minimaal een week van ontvangst van de in het voorgaande artikel bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders mee te delen of hij zijn recht van optie wil behouden. Bij niet in acht neming van bedoelde termijn vervalt het recht van de optant.

ARTIKEL 2.7: Termijn van de optie.

Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek optie verlengen tot maximaal 4 maanden. Na deze termijn dient de optiehouder te besluiten al dan niet tot koop over te gaan.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN VOOR KOOP EN ERFPACHT

ARTIKEL 3.1: Geldigheid van de artikelen in het hoofdstuk.

De artikelen 3.2 tot en met 3.13 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

ARTIKEL 3.2: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het erfpachtsrecht te vestigen.

ARTIKEL 3.3: Overdracht en aanvaarding.

- a. De transportakte wordt ondertekend binnen zes weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 4.2 respectievelijk 5.6 lid b van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de verschuldigde canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 3.4: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het erfpachtsrecht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij. Wanneer het een verkoop vrij op naam betreft zijn bovengenoemde kosten voor rekening van de verkoper.
- b. Lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot uitgifte voor rekening van de wederpartij.

ARTIKEL 3.5: Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum en de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

ARTIKEL 3.6: Over- en ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

ARTIKEL 3.7: Milieukundig onderzoek.

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

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. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

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

ARTIKEL 3.8: 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 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.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Van dit artikel kan in de uitgifte-overeenkomst worden afgeweken.

ARTIKEL 3.9: Kapverbod.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard.

Zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de bepalingen in hoofdstuk 4 afdeling 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening 1992 een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

ARTIKEL 3.10: Radio- en T.V.-antennes.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat in de gemeentelijke bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies van meer dan 5 meter hoogte, gemeten vanaf maaiveld slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

ARTIKEL 3.11: Faillissement en beslag.

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

ARTIKEL 3.12: Hoofdelijkheid.

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

ARTIKEL 3.13: Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst 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 volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

HOOFDSTUK 4: BEPALINGEN VOOR KOOP.

ARTIKEL 4.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 4.2 tot en met 4.3 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

ARTIKEL 4.2: Betaling koopsom.

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 NBW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.

ARTIKEL 4.3: Boetebepaling.

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

HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN VOOR ERFPACHT.

ARTIKEL 5.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 5.2 tot en met 5.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

ARTIKEL 5.2: 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 het gemeentelijke besluit tot uitgifte is genomen.

Het erfpachtsrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij in de uitgifte-overeenkomst een termijn is genoemd.

ARTIKEL 5.3: Bepaling en verschuldigdheid van de canon.

- a. De canon wordt bepaald aan de hand van het in de uitgifte-overeenkomst aangegeven percentage van de ook daarin aangegeven waarde van de onroerende zaak.
- b. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd.
De verplichting van de canon vangt aan op de ingangsdatum van de overeenkomst.
- c. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 5.5 van toepassing is.
De herzieningsperiode is 25 jaar, tenzij bij de uitgifte-overeenkomst een kortere periode is vastgesteld.

ARTIKEL 5.4: 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 jaar van vaststelling geldende renteperiode voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten verhoogd met een ¼ %-punt op de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak.
- c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de hoogte van de getaxeerde verkoopwaarde van het onroerend goed, zal deze waarde, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan ieder der partijen er een aanwijst.
De kosten van deze vaststelling zullen door iedere partij voor de helft worden gedragen.

ARTIKEL 5.5: 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 5.4 lid b en c is bepaald, uitgaand van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

ARTIKEL 5.6: Betaling van de canon.

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte in erfpacht, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris bij wie de akte wordt ondertekend:
 - de canon verschuldigd over het restant van het lopend kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
 - de eventueel verschuldigde omzetbelasting 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 zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.
- c. Ten behoeve van de jaarlijkse canon wordt aan het begin van elk kalenderjaar een acceptgirokaart verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na ontvangst van deze acceptgirokaart, doch (ook in geval niet tijdig een acceptgirokaart 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 5.7: Vrijwaring door de erfpachter.

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 de in erfpacht uitgegeven grond zijn of worden gebouwd.

ARTIKEL 5.8: 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 5 van deze algemene uitgiftevoorwaarden.
- b. Gedurende de eerste vijf jaar na de datum van de uitgifte-overeenkomst bedraagt de koopsom de in deze overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopsom de getaxeerde verkoopwaarde. Artikel 5.4 lid c van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 5.9: 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 uitgifte-overeenkomst 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 5.10: 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 5.9 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 te niet gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
- d. 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 5.5.

ARTIKEL 5.11: Overdracht, overgang en ondererfpacht.

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtsrechts, 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 akte van overdracht c.q. van vestiging de bepalingen, waaronder het 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 erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht 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 5.12: Splitsing en samenvoeging.

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten 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 vier weken 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 vier weken worden verlengd.
Indien binnen vier (c.q. acht) weken 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 5.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

- c. Bij splitsing van het erfpachtsrecht 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 5.13: Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders.

Ingeval het erfpachtsrecht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen vier weken 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 erfpachtsrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.

Wijziging of splitsing van het erfpachtsrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

ARTIKEL 5.14: Opzegging in het algemeen belang.

- a. De gemeente kan het erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht is overgegaan, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het raadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtsrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaarders exploit 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 erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Indien het erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht 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 5.15: Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang.

- a. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 5.14, 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 erfpachtsrecht 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 te Groningen.
- d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Indien het erfpachtsrecht 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 erfpachtsrecht, 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 erfpachtsrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
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 5.16: 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 bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. 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 5.17: Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtsrecht.

- 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 erfpachtsrecht op te zeggen.
Ontzegging 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 erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtsrecht, 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 5.15, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 5.14, alsmede in artikel 5.15 met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.
- e. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientig jaren na vestiging van het erfpachtsrecht. 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 wordt gesloopt.
Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente.

ARTIKEL 5.18: 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 5.16, 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 6: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

ARTIKEL 6.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

Elk van de artikelen 6.2. tot en met 6.19 is slechts geldig, indien en voorzover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING.

ARTIKEL 6.2: Bebouwing bij koopovereenkomsten.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de uitgifte-overeenkomst 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. 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.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b 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. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van art. 3:174 NBW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in uitgifte-overeenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifte-overeenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte f 2.000,--.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel 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 6.3: Bebouwing bij erfpacht

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst 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. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de erfpachtsakte 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.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht de erfpachtsovereenkomst 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.
- d. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van f 500,--.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel 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 erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid d, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

GROEP WONINGEN.

ARTIKEL 6.4: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- 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 die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 4.3. is van toepassing.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 NBW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

ARTIKEL 6.5.: Aanleg parkeerplaats.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van f. 100,-- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

ARTIKEL 6.6: A.B.C.-bepaling.

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 3.9, 3.10 en 6.4 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifte-overeenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

ARTIKEL 6.7: Betaling waarborgsom.

- a. De koper zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom of (bij erfpacht) van de grondwaarde voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom dan wel met de canon in het eerste volledige jaar.
- c. Indien de Raad of (bij delegatie) het College van burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terughetaald.

GROEP BEDRIJVEN.

ARTIKEL 6.8: 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 f. 5.000,-- 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 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reiderland bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

ARTIKEL 6.9: Afrastering.

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.

GROEP ALGEMEEN.

ARTIKEL 6.10: Eerdere ingebruikneming.

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

Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifte-overeenkomst nog niet is tot stand 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 toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

ARTIKEL 6.11: 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 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 het verkochte 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 uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

ARTIKEL 6.12: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst 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 6.13: Overdracht van rechten.

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij 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 6.14: 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 f. 100,— voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kan het college van 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 6.15: Ontbindingsmogelijkheid.

- a. De wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst 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 6.16: Voorwaarde van financiering.

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de 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 6.17: Kettingbeding.

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, 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 vijftigduizend gulden 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 rechtopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 6.18: Kwalitatieve verplichting.

De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege 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 beide 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 NBW.

ARTIKEL 6.19: Kwaliteit bebouwing.

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

Finsterwolde, 16 februari 1993.