

Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk

Deze 'Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014' zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk op 22 april 2014 en in werking getreden op 1 juni 2014.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Definities	5
Hoofdstuk 1	
<u>Algemene bepalingen</u>	
1.1 Geldigheid	7
1.2 Definities	7
1.3 Tekening	7
1.4 Naamgeving voorwaarden	7
Hoofdstuk 2	
<u>Bepalingen voor verkoop en erfpacht</u>	
2.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	8
2.2 Staat van aflevering	8
2.3 Garantieverklaringen van de gemeente	8
2.4 Overdracht en aanvaarding	8
2.5 Lasten en belastingen	9
2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen	9
2.7 Over- en ondermaat	9
2.8 Milieukundig onderzoek	10
2.9 Ontbinding bij verontreiniging	10
2.10 Gebruiksbeplanning	11
2.11 Kapverbod	11
2.12 Radio- en T.V.-antennes	11
2.13 Faillissement en beslag	11
2.14 Hoofdelijkheid	12
2.15 Geschillenregeling	12
2.16 Gedoogplicht	12
2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens	12
2.18 Kwalitatieve verplichtingen	12
Hoofdstuk 3	
<u>Bepalingen voor verkoop</u>	
3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	13
3.2 Betaling koopsom	13
3.3 Boetebepaling	13
Hoofdstuk 4	
<u>Bepalingen voor erfpacht</u>	
4.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	14
4.2 Duur en aanvang van de overeenkomst	14
4.3 Vaststelling van de canon	14
4.4 Betaling van de canon	14
4.5 Herziening van de canon	14

4.6	Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing	15
4.7	Vrijwaring door de erfpachter	15
4.8	Recht van uitkoop	16
4.9	Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht	16
4.10	Overdracht, toedeling en ondererfpacht	16
4.11	Splitsing en samenvoeging	17
4.12	Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders	18
4.13	Opzegging in het algemeen belang	18
4.14	Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang	19
4.15	Herstel door de gemeente	19
4.16	Vergoeding bij einde erfpachtrecht	20
4.17	Uitsluiting opzegging door de erfpachter	20
4.18	Boetebepaling	20

Hoofdstuk 5

Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

5.1	Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk	22
5.2	Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten	22
5.3	Politiekeurmerk Veilig Wonen	23
5.4	Verplichting zelfbewoning	23
5.5	Anti-speculatiebeding woningen	23
5.6	Aanleg parkeerplaats	24
5.7	Gemeenschappelijke paden	24
5.8	A.B.C.-bepaling	24
5.9	Afscheiding	25
5.10	Vervroegd in gebruik nemen	25
5.11	Kwalitatieve verplichtingen voor kabels en leidingen	25
5.12	Overdracht aan derden	26
5.13	Ontbindingsmogelijkheid	26
5.14	Kettingbeding	26
5.15	Garantieregeling	27
5.16	Bepalingen voor huurwoningen	27
5.17	Erdienstbaarheid ten behoeve van de CAI	28

INLEIDING

In deze brochure vindt u de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk.

Wanneer u een koop- of erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een andere onroerende zaak, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U moet dus nagaan of u daarmee akkoord kunt gaan.

In de uitgifteovereenkomst wordt aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. Daarnaast zijn in de uitgifteovereenkomst kernbedingen en eventueel bijzondere bedingen opgenomen. Kernbedingen zijn de namen van de koper of erfpachter en de verkoper of vervreemder (de gemeente), wat er verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven, wat de prijs of de canon is en waarvoor de zaak is bestemd. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die niet standaard zijn, maar alleen in bijzondere gevallen in de overeenkomst worden opgenomen.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene uitgiftevoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

DEFINITIES

AFLEVERING

Het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN

De voorwaarden van de gemeente Harderwijk die van toepassing zijn op gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

BRUTOKOOPSOM

De overeengekomen tegenprestatie exclusief de eventueel verschuldigde rente, maar inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

BW

Burgerlijk Wetboek.

CANON

Een jaarlijkse 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.

GEMEENTE

De gemeente Harderwijk.

GEMEENTERAAD

De raad van de gemeente Harderwijk.

GROND

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

Ingebrestelling

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

INGEBRUIKNEMING

Het moment waarop de koper(s) of erfpachter(s) voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of er een afrastering omheen te zetten. Het (laten) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, valt hier niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

KOOPSOM

De door de koper(s) en de Gemeente overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, exclusief de eventueel verschuldigde rente en exclusief de eventueel verschuldigde - belastingen.

NOTARIËLE AKTE

De voor de overdracht of de vestiging van het erfpachtrecht vereiste akte.

ONROERENDE ZAAK

De grond en/of de opstallen die het object van de verkoop- of erfpachtovereenkomst vormen en waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

OVERDRACHT

De juridische overdracht/vestiging zakelijk recht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers van het Kadaster.

UITGIFTE

Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken of vestiging van een erfpachtrecht op één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

UITGIFTE-OVEREENKOMST

De overeenkomst tot verkoop of de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

VERKOOP

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.

WEDERPARTIJ

Koper of erfpachter.

ZAKELIJK RECHT

Een recht dat samenhangt met een zaak of goed. Zakelijke rechten zijn onder andere vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, pand en hypotheek.

HOOFDSTUK 1

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden horen bij iedere verkoop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Harderwijk en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk 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, brutokoopsom, burgemeester en wethouders, BW, canon, erfpacht, gemeente, gemeenteraad, grond, ingebrekestelling, ingebruikneming, koopsom, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop, wederpartij en zakelijk recht.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 1.4 Naamgeving voorwaarden

Deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014'.

HOOFDSTUK 2

BEPALINGEN VOOR VERKOOP EN ERFPACHT

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.18 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van het passeren van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van pandrechten, hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het recht van erfpacht te vestigen.
- d. Voor zover niet anders is bepaald, heeft de gemeente aan de wederpartij met betrekking tot de onroerende zaak die informatie gegeven die naar haar beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht. De wederpartij aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
- e. De wederpartij heeft het recht de onroerende zaak voor de feitelijke levering te (laten) inspecteren.

Artikel 2.3 Garantieverklaringen van de gemeente

Het is de gemeente niet bekend dat er ten aanzien van de grond sprake is van (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing als:

- a. beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;
- b. beschermd stads- of dorpsgezicht, aangewezen door de gemeente of de provincie;
- c. grond, opgenomen in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan;
- d. grond, opgenomen in een onteigeningsplan;
- e. grond, opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 2.4 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte moet worden ondertekend binnen twee maanden na de dag waarop het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Wanneer deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden kan de in lid a. genoemde termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Aan de gemeente wordt op kosten van de wederpartij een kopie of afschrift van de notariële akte verstrekt.

- d. Behalve wanneer 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 en eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van inschrijving van een afschrift van de notariële akte bij het kadaster en de kosten verbonden aan de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd, tenzij in de uitgifteovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen eenmalig door de gemeente in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op zijn/haar verzoek worden aangewezen. De wederpartij ontvangt bericht van de datum van uitzetting van het terrein.
- b. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- c. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Bij verwijdering of verstoring van die voorzieningen is de gemeente bevoegd de grenzen opnieuw uit te zetten en af te palen of zo nodig door de landmeetkundige dienst van het kadaster te laten uitzetten en afpalen, dit op kosten van de wederpartij.
- d. De wederpartij is verplicht bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen met de gemeente overleg te voeren over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat

- a. Met uitzondering van het gestelde in lid b. wordt een verschil tussen de werkelijke grootte als vastgesteld bij de uitmeting van het perceel door het kadaster en de grootte zoals die door de gemeente in de uitgifteovereenkomst is aangegeven niet verrekend.
- b. Wanneer in de onderliggende overeenkomst expliciet een prijs per vierkante meter is aangegeven zal verrekening plaatsvinden zodra de afwijking meer bedraagt dan 2% van de totale oppervlakte met een minimum van 5 vierkante meter.
- c. Op het bepaalde in lid b. van dit artikel kan een beroep gedaan worden nadat de vaststelling van de grootte van het betreffende perceel door het kadaster heeft plaatsgevonden, dit uiterlijk binnen één jaar nadat de kennisgeving van het resultaat van bijhouding van de kadastrale registratie onherroepelijk is geworden.

Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de grond bestemd is voor bebouwing zal, in verband met de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in de te verkopen of in erfpacht uit te geven onroerende zaak in opdracht en voor rekening van de gemeente een verkennend onderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een onderzoeksrapport 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 stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Bedoeld onderzoeksrapport maakt deel uit van de overeenkomst of wordt gedeponereerd bij de in Harderwijk gevestigde notarissen.
- b. Wanneer uit het onder a. bedoelde rapport 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 wordt de gemeente geacht te hebben verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden en dat mag worden verwacht dat het gekochte/de in erfpacht uitgegeven grond gebruikt/bebouwt kan worden overeenkomstig de daarvoor geldende bestemming. Over een eventuele verontreiniging is de gemeente niets anders bekend dan het vermelde in het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport.
- c. Wanneer de resultaten van het in lid a. bedoelde onderzoeksrapport zodanig zijn dat het onder b. bedoelde niet kan worden bevestigd, zal met de wederpartij overleg plaatsvinden en zijn partijen niet verplicht de koop- of erfpachtovereenkomst na te komen.
- d. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de feitelijke levering ingevloede of bijgestorte stoffen.

Artikel 2.9 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Wanneer vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, wanneer dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij – gedurende zeven dagen na het bekend worden van voornoemde verontreiniging – eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond weer vrij ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet wanneer de redelijkheid en billijkheid zich vanwege de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of wanneer de gemeente zich (ook bij een meer ernstige verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

- d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Artikel 2.10 Gebruiksbeperking

- a. De wederpartij is verplicht de grond te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende bestemmingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventuele in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven gebruiksbeperkingen van de uitgegeven onroerende zaak.
- b. De wederpartij is ook verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna en voor zover in redelijkheid van hem kan worden verlangd, alles 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 deze vallen binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.
- c. Het is de wederpartij niet toegestaan de grond en de daarop gestichte c.q. nog te stichten bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de uit het in lid a. bedoelde bestemmingsplan voortvloeiende bestemming.

Artikel 2.11 Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op het kappen van op de onroerende zaak aanwezige bomen is de gemeentelijke regelgeving van toepassing

Artikel 2.12 Radio- en T.V.-antennes

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat in de bouwregelgeving de plaatsing van antenneconstructies van meer dan 5 meter hoogte - van de voet af gemeten - dan wel schotelantennes, alleen onder bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.13 Faillissement en beslag

- a. Wanneer de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, en wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, of op de wederpartij de schuldsaneringregeling van toepassing is geworden of de wederpartij op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Al betaalde gedeelten van de koopsom of de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten op grond van de overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.14 Hoofdelijkheid

Wanneer 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 2.15 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder ook begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen over die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage instituut of anderszins overeenkomen.

Artikel 2.16 Gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het verkochte of in erfpacht uitgegeven grond en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd of onderhouden.
- b. De wederpartij is verplicht de toestand van alles wat op grond van lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die burgemeester en wethouders of de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk vinden.
- e. De wederpartij is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens

De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.

Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichtingen

- a. De artikelen 2.11, 2.16 en 2.17 blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij wordt bepaald dat ook gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.

HOOFDSTUK 3

BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 3.2 en 3.3 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

Artikel 3.2 Betaling koopsom

- a. De volledige koopsom en de eventueel op grond van het bepaalde in lid b. verschuldigde rente, verhoogd met de over de koopsom en de rente verschuldigde belastingen, moet worden betaald uiterlijk bij het passeren van de notariële akte van overdracht.
- b. Wanneer de notariële akte niet binnen de in artikel 2.4 of in artikel 5.8 gestelde termijn is gepasseerd en de koopsom niet binnen de in lid a. van dit artikel bedoelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de koopsom de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.
- c. Wanneer en voor zover al een gedeelte van de koopsom is betaald zal de in dit artikel bedoelde rentevergoeding alleen worden berekend over het nog te betalen deel van de koopsom.

Artikel 3.3 Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente als gevolg van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt vastgesteld, tenzij hierna in de van toepassing verklaarde artikelen van hoofdstuk 5 een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting nakoming te eisen.

HOOFDSTUK 4

BEPALINGEN VOOR ERFPACHT

Artikel 4.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 4.2 tot en met 4.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

Artikel 4.2 Duur en aanvang van de overeenkomst

- a. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor bepaalde of onbepaalde tijd.
- b. Behalve wanneer in de overeenkomst een termijn is genoemd vindt de uitgifte in erfpacht plaats voor onbepaalde tijd.

Artikel 4.3 Vaststelling van de canon

De canon wordt vastgesteld aan de hand van het in de uitgifte-overeenkomst aangegeven percentage, verhoogd met een half procent in verband met de aan de erfpachtadministratie verbonden kosten, van de ook in de overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak.

Artikel 4.4 Betaling van de canon

- a. De canon moet ieder jaar bij vooruitbetaling worden betaald over een kalenderjaar vóór of op 2 januari van elk jaar. Bij het begin en het einde van het erfpachtrecht wordt de canon waar nodig betaald of gerestitueerd naar evenredigheid van het aantal maanden, dat het erfpachtrecht in het eerste of het laatste kalenderjaar duurt of heeft geduurd. Een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
- b. De canon, schuldig over het eerste kalenderjaar of een gedeelte van dat jaar, en de over de uitgifte in erfpacht verschuldigde omzetbelasting (BTW), moet worden betaald bij het passeren van de notariële akte.
- c. Wanneer de akte niet binnen de in artikel 2.4 gestelde termijn is gepasseerd en de canon niet binnen de onder de leden a. en b. genoemde termijn door de gemeente is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling over de canon de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd zijn.
- d. Bij een verzuim als bedoeld in lid c. komen alle kosten, zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van de rechtskundig raadsman van de gemeente, en die van exploitanten, voor rekening van de erfpachter die zich ten aanzien daarvan zonder voorbehoud gedraagt naar de betrouwbare opgave van de gemeente.

Artikel 4.5 Herziening van de canon

- a. De canon kan om de vijf jaar worden herzien, voor het eerst vijf jaar na de datum van ingang van het recht van erfpacht, waarbij de nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende prijs voor vergelijkbare onbebouwde grond en het dan door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage voor uitgiften in erfpacht, verhoogd met een opslag van een half procent aan administratiekosten.

- b. Kan over de vaststelling van de canon geen overeenstemming worden bereikt, dan zal deze, behalve wanneer de wederpartij zich binnen één maand nadat de gemeente zich schriftelijk op dit beding heeft beroepen wendt tot de volgens de wet bevoegde rechter, met inachtneming van het vorenstaande, worden bepaald door een commissie van drie deskundigen, waarvan iedere partij één deskundige benoemt en de derde deskundige in onderling overleg door beide eerstbenoemde deskundigen zal worden aangewezen of voor het geval de beide eerstbenoemde deskundigen er in onderling overleg niet uitkomen, op verzoek van de meest gereede partij zal worden benoemd door de daartoe bevoegde rechter. De uitspraak van de drie deskundigen is voor beide partijen bindend, met dien verstande, dat wanneer de door de deskundigen berekende canon lager is dan de over de eerste periode van vijf jaar bepaalde canon, laatstbedoelde canon zal worden aangehouden. De kosten van deze vaststelling zullen door de gemeente en de wederpartij ieder voor de helft worden gedragen.

Artikel 4.6 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing

De canon kan door burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- a. wanneer op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een omgevingsvergunning wordt afgegeven, of;
- b. wanneer anderszins een omgevingsvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het brutovloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak groter kan worden dan op grond van het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of;
- c. wanneer het feitelijk gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of;
- d. wanneer de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in ieder geval sprake wanneer de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming aanzienlijk worden beperkt.

De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 4.3 is bepaald, uitgaande van de op dat moment geldende verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 4.7 Vrijwaring door de erfpachter

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven grond, waarbij als referentie-meting wordt gebruikt de bij de uitgifte behorende en als zodanig gewaarmerkte bodemkwaliteitverklaring. Bij het einde van de erfpacht heeft de gemeente het recht in overleg met en voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Wanneer uit dat onderzoek zou blijken dat sprake is van verontreiniging boven de hiervoor bedoelde referentiemeting, dan is de erfpachter aansprakelijk voor de verwijdering van de verontreiniging.
- b. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door het geheel of gedeeltelijk instorten van de opstallen of werken die tot de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak behoren.

Artikel 4.8 Recht van uitkoop

- a. De erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen.
Wanneer hij daartoe wenst over te gaan, moet hij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Wanneer een verzoek als bedoeld in lid a. van dit artikel wordt ingediend binnen drie jaar na de datum van het verlijden van de erfpachtakte, zal de betreffende grond worden verkocht tegen de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon is berekend.
- c. Wanneer gebruik wordt gemaakt van het onder lid a. van dit artikel bedoelde recht van uitkoop, na de in lid b. van dit artikel genoemde termijn van vijf jaar, zal de prijs in onderling overleg worden vastgesteld. Als uitgangspunt hierbij geldt de verkeerswaarde van de grond op het moment dat het verzoek wordt ingediend. Wanneer geen overeenstemming over de prijs van de grond wordt bereikt, zal deze worden vastgesteld door de in artikel 4.5, lid b., bedoelde commissie van deskundigen, die de grond zal waarderen zonder rekening te houden met de door de erfpachter opgerichte werken. Het door deze commissie van deskundigen uit te brengen taxatierapport is voor beide partijen bindend met dien verstande, dat, wanneer de taxatieprijs lager is dan de prijs op grond waarvan de in eerste instantie vastgestelde canon werd berekend, laatstbedoelde prijs wordt aangehouden. De aan de uitspraak van deze deskundigen verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4.9 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden, dat deze de in artikel 2.10 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik, op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe moet de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed onderhouden en waar nodig tijdig vernieuwen.
- b. Het is de erfpachter niet toegestaan opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daarvoor op grond van de geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan wanneer deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden.
- 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.

Artikel 4.10 Overdracht, toedeling en ondererfpacht

- a. De erfpachter mag het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen of bezwaren, uitgezonderd het bezwaren met het recht van hypotheek, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

- b. Wanneer sprake is van overdracht van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 3:268 BW wordt de in lid a. bedoelde toestemming vervangen door een meldingsplicht aan de gemeente binnen één maand na de datum van de notariële akte.
- c. De erfpachter mag niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond en/of de opstallen geheel of gedeeltelijk verhuren of op een andere manier in gebruik geven.
- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in de leden a. en c. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter met ten hoogste eenmaal twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- e. Wanneer het erfpachtrecht door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere manier dan hiervoor is bepaald, rust op de erfpachter, zijn erfgenamen, rechtsopvolgers of recht-verkrijgenden de verplichting om binnen één maand na het overlijden, het ontstaan van die onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, maar in elk geval vóór het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mee te delen, op wie de rechten en verplichtingen, uit het erfpachtrecht voortvloeiende, zijn overgegaan.
- f. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a. van dit artikel is verplicht om binnen één maand na de datum van de notariële akte waarbij hij dit erfpachtrecht verkreeg op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van deze akte over te leggen.
- g. Bij vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen hoofdelijk aansprakelijk over de aan de overdracht voorafgaande periode van 5 jaar.

Artikel 4.11 Splitsing en samenvoeging

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten alleen 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 grond en de daarop staande opstallen.
- b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden 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 twee maanden worden verlengd. Wanneer binnen drie c.q. vijf maanden niet op het verzoek is beslist, zonder dat dit aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder bepalingen ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

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

Artikel 4.12 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

- a. Wanneer het erfpachtrecht met één of meer hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één maand na het verlijden van de notariële akte tot vestiging van dat hypotheekrecht een afschrift van de betreffende akte van hypotheekverlening te verstrekken aan burgemeester en wethouders. De kosten hiervan zijn voor rekening van de erfpachter.
- b. Burgemeester en wethouders zullen wanneer is voldaan aan het bepaalde in lid a. de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.
- c. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 4.13 Opzegging in het algemeen belang

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het erfpachtrecht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
- b. Burgemeester en wethouders zetten gemotiveerd uiteen wat de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele bekende andere belanghebbenden hiervan kennis bij aangetekend schrijven. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen hiertoe op de gebruikelijke manier algemeen bekend.
- c. Gedurende een periode van twee maanden na dagtekening van de in lid b. bedoelde brief kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen het voorstel indienen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren.
- d. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen ook betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers zijn ingeschreven.
- e. Wanneer het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Wanneer op de dag dat het erfpachtrecht eindigt het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, dit met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 4.14 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

- a. Wanneer het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.13, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheffingswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van alles wat in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in de akte van wijziging van het erfpachtrecht is gesticht. Ook zal niet worden vergoed de schade als gevolg van het beëindigen van een activiteit die in strijd met een bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte van wijziging van het recht van erfpacht op het registergoed wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.
- c. Wanneer 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. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de volgens de wet bevoegde rechter.
- d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Wanneer het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d. de schadevergoeding, na aftrek van wat aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag dat de hypotheekhouder(s) zal toekomen wanneer het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- f. Zolang het perceel grond met de opstallen (met uitzondering van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering overeenkomstig dit artikel achter te houden.
- g. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld op een andere manier door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 4.15 Herstel door de gemeente

- a. Wanneer 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. Op grond van deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, en na verloop van de in lid b. genoemde termijn, tot zodanige uitvoering tegenover de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Ook zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter alles 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 verschuldigdheid 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 betalen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 4.16 Vergoeding bij einde erfpachtrecht

- a. De erfpachter heeft geen recht op vergoeding:
 - wanneer de in erfpacht uitgegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw,
 - wanneer de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd,
 - wanneer de erfpacht is beëindigd door opzegging door de erfpachter,
 - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter ze bij het einde van de erfpacht mocht verwijderen.
- b. In alle overige gevallen heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Als waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zal worden aangemerkt de grotere waarde, die de in erfpacht uitgegeven zaak heeft bij het einde van de erfpachtrecht als gevolg van het aanbrengen van de bedoelde bebouwing, werken en beplantingen.
- c. Wanneer over de in lid b. bedoelde waarde geen overeenstemming kan worden bereikt zal deze waarde conform het in lid b. genoemde uitgangspunt worden vastgesteld door een commissie van deskundigen als omschreven in artikel 4.14, sub c.

Artikel 4.17 Uitsluiting opzegging door de erfpachter

De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht gedurende de overeengekomen erfpachtperiode op te zeggen.

Artikel 4.18 Boetebepaling

- a. Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de erfpachter, met uitzondering van herstel overeenkomstig artikel 4.15, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente over de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald, tenzij in de van toepassing verklaarde artikelen zelf een afwijkende grootte van de boete is opgenomen.

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

HOOFDSTUK 5 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 5.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 5.2 tot 5.17 is alleen geldig, wanneer en voor zover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 5.2 Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten

- a. De wederpartij zal op het uitgegeven terrein bebouwing realiseren overeenkomstig de bestemming van het terrein, zoals die is aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, en overeenkomstig de eventuele voor het uitgegeven terrein vastgestelde stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden, dit volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.
- b. De wederpartij is verplicht om uiterlijk binnen drie maanden na de dag waarop het verkoop- c.q. erfpachtbesluit schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld de op de te realiseren bebouwing betrekking hebbende bouwaanvraag conform het besluit Omgevingsrecht bij burgemeester en wethouders in te dienen; met de bouw moet worden gestart binnen drie maanden na dagtekening van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en de bouw moet zodanig worden voortgezet, dat binnen 18 maanden na verloop van laatstgenoemde termijn van drie maanden de te realiseren bebouwing glas- en waterdicht is. Wanneer daartoe aanleiding bestaat kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid. b. vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de betreffende grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.
- g. Wanneer niet wordt voldaan aan de onder lid b. omschreven termijnen, zal de wederpartij door de gemeente schriftelijk ingebreke gesteld worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3, waarna zij een boete verbeurt aan de gemeente ter grootte van 10 % van de koopsom of eenmaal de jaarlijkse canon.
- h. Ongeacht of de boete als bedoeld in lid g. opgelegd wordt aan de wederpartij, heeft de gemeente het recht volledige nakoming van de gewraakte overeenkomst te vorderen.

Artikel 5.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen

De wederpartij verbindt zich op de uitgegeven grond woningen (inclusief de eventueel daartoe behorende achterpaden) te bouwen die voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze staan vermeld in het op het moment van realiseren van bedoelde woningen geldende Handboek Nieuwbouw. De wederpartij is hiervoor zelf verantwoordelijk en alle hiervoor benodigde documenten moeten ook door of in opdracht en voor rekening en risico van de wederpartij te worden aangevraagd c.q. te worden aangeleverd.

Artikel 5.4 Verplichting zelfbewoning

- a. De wederpartij is verplicht om de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. De wederpartij is verplicht de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering van de woning, of wanneer de oplevering op het moment van het passeren van de notariële akte tot verkoop van deze woning al heeft plaatsgevonden, gerekend vanaf de datum van de hiervoor bedoelde akte, te betrekken overeenkomstig het bepaalde onder a.
- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.5 Anti-speculatiebeding woningen

in de met kopers van goedkope koopwoningen (koopwoningen K0 en K1) te sluiten koop- aannemingsovereenkomsten moet het volgende anti-speculatiebeding worden opgenomen:

- a. de wederpartij moet, behalve bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW, gedurende een periode van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij de woning in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:

- binnen 1 jaar	- 90%
- tussen 1 ^e en 2 ^e jaar	- 80%
- tussen 2 ^e en 3 ^e jaar	- 70%
- tussen 3 ^e en 4 ^e jaar	- 60%
- tussen 4 ^e en 5 ^e jaar	- 50%;
- b. verhuur of op andere wijze ingebruik geven van de te bouwen of gebouwde woning heeft ten aanzien van de hiervoor onder a. vermelde periode van 5 jaar een opschortende werking voor de duur van de termijn van verhuur of ingebruikgeving tot een maximum van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij de woning wordt verworven;

- c. onder de hiervoor onder a. bedoelde winst wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs bij doorverkoop en de zogenaamde “kostende prijs”, waaronder in dit verband wordt verstaan de oorspronkelijke koopsom, verhoogd met de kosten van door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen;
- d. wanneer verkoop van de woning plaatsvindt vóór het moment van eerste bewoning, is de wederpartij verplicht de woning in eerste instantie aan te bieden aan die gegadigden, die staan vermeld op de oorspronkelijke, door de gemeente opgestelde, lijst van toewijzing van het betreffende woningbouwproject en wel tegen de “kostende prijs”, dit is de oorspronkelijke koopsom, vermeerderd met het renteverlies tijdens de bouw en de kosten van de door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen; wanneer op bedoelde lijst geen gegadigden meer voorkomen is het hiervoor onder d. vermelde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5.6 Aanleg parkeerplaats

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om tegelijk met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening een van de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
- b. Wanneer er een in lid a. bedoelde parkeerplaats is aangelegd, is de wederpartij c.q. de gebruiker van de woning verplicht één bij hem/haar eventueel in gebruik zijnde auto niet op een openbare parkeerplaats binnen een straal van 250 m rond de woning te parkeren, maar moet daarvoor gebruik worden gemaakt van een voorziening op zijn/haar eigen perceel.
- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= per dag dat de overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel voortduurt, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.7 Gemeenschappelijke paden

De wederpartij verbindt zich, wanneer op het verkochte en de aansluitende en dichtbij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van de achterpaden voor de toegang aan de achterzijde van de woningen te waarborgen.

Artikel 5.8 A.B.C.-bepaling

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

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten koopovereenkomst de algemene uitgiftevoorwaarden, voor zover van toepassing, integraal worden opgenomen, waarbij voor de ‘wederpartij’ steeds de ‘ koper’ moet worden gelezen;

- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, sub a., moet de notariële akte worden verleden binnen twee jaar na de datum, waarop het besluit tot verkoop van burgemeester en wethouders schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld; naar keuze van de wederpartij kan het betreffende bouwterrein binnen deze periode van twee jaar bij notariële akte worden overgedragen en bij dezelfde akte worden doorverkocht aan de koper c.q. opdrachtgever tot de bouw van de woning;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5, lid b., komen alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, met ingang van 1 januari volgend op de datum waarop het op de transactie betrekking hebbende koopcontract is getekend voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd;
- e. na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.9 Afscheiding

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden.
- b. Na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.10 Vervroegd in gebruik nemen

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. Wanneer de wilsovereenstemming over de uitgifte-overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door of namens burgemeester en wethouders, is het risico dat er geen wilsovereenstemming tot stand komt voor de wederpartij. Wanneer de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand terugleveren. Alle aan een zodanige teruglevering verbonden kosten, als ook de eventuele gevolgen van vervroegde ingebruikname voor verschuldigdheid van de omzetbelasting, zijn geheel voor rekening van de wederpartij.

Artikel 5.11 Kwalitatieve verplichtingen voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een 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 zal bestaan een verplichting tot het laten hebben, houden, inspecteren, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken.

- b. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het onder lid a. omschreven perceelsgedeelte mogen geen bouwwerken worden opgericht, of een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming voor een zodanige handeling worden verleend.
- c. Voor de vestiging van deze verplichting is de begunstigde geen enkele vergoeding schuldig en deze zal overgaan op allen die de betreffende onroerende zaak zullen verkrijgen. Iedereen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn ook aan de deze verplichting gehouden.
- d. Alle kosten verbonden aan het vastleggen van deze verplichting in de openbare registers komen voor rekening van de wederpartij.
- e. Dit artikel moet blijven rusten op de verkochte onroerende zaak en moet daarom als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.18 te worden gevestigd.

Artikel 5.12 Overdracht aan derden

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht 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 5.13 Ontbindingsmogelijkheid

- a. De wederpartij heeft het recht om de tussen de gemeente en de wederpartij gesloten overeenkomst te ontbinden, wanneer uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst aangegeven of omschreven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde moet de wederpartij binnen 14 dagen na de in lid a. bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en bekend maken.

Artikel 5.14 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich ten opzichte van 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, als ook bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 45.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op dezelfde wijze als in lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich ten opzichte van 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 zijn rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.15 Garantierегeling

- a. De op de verkochte grond te bouwen woningen moeten worden gebouwd onder de garantierегeling van Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwfonds Ontwikkeling B.V. of een vergelijkbare garantierегeling.
- b. Voordat met de bouw van de in lid a. bedoelde woningen mag worden begonnen moet de wederpartij een bewijs van inschrijving van de plannen voor de bouw van woningen in het register van goedgekeurde bouwplannen van één van de hiervoor onder a. genoemde instellingen overleggen aan burgemeester en wethouders.

Artikel 5.16 Bepalingen voor huurwoningen

- a. De wederpartij verplicht zich ten aanzien van de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woningen uitsluitend huurovereenkomsten aan te gaan met gegadigden die overeenkomstig de 'samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling Harderwijk' zijn aangewezen.
- b. De hiervoor in lid a. bedoelde huurwoningen moeten als zodanig worden gehandhaafd en mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders aan het huurwoningenbestand worden onttrokken. Deze toestemming, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, wordt in ieder geval niet verleend, wanneer niet per overeenkomst de toewijzingsmogelijkheid door de gemeente kan worden vastgelegd.
- c. De verkoop van het project of een gedeelte daarvan kan alleen plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden.
- d. Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders als hiervoor onder b. en c. bedoeld kan de wederpartij binnen één maand, te rekenen vanaf de datum van verzending van de beslissing, in beroep komen bij de gemeenteraad.
- e. Wanneer en voor zover artikel 5.6 van deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing is verklaard, is de wederpartij verplicht een bepaling op te nemen in de huurovereenkomst, inhoudende dat ook de huurder onderworpen is aan de in voormeld artikel ten aanzien van het parkeren op eigen erf opgenomen verplichting, dit op een zodanige manier dat deze rechtstreeks aanspreekbaar is voor de gemeente.

Artikel 5.17 Erfdienstbaarheid ten behoeve van de CAI

Ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom blijvende deel van het (de) verkochte perce(e)l(en), en wel uitsluitend die delen daarvan die dienst doen als openbare weg en ten laste van de bij de overeenkomst verkochte percelen bouwterrein wordt gevestigd de erfdienstbaarheid met de volgende inhoud:

‘de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het lijdend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, daaraan de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het lijdend erf minst bezwaarlijke manier, waaraan de eigenares van het lijdend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het lijdend erf is of op een bepaald moment kan worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdienstbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, die uit het vorenstaande voortvloeien, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenne-inrichting’.