

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN REGISTERGOEDEREN DOOR DE GEMEENTE HEERENVEEN

Hoofdstuk 1

Inleiding

In dit boekje vindt u de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Heerenveen.

Als u een koop of een erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk.

Bij koop is het hele hoofdstuk 1, het hele hoofdstuk 2 en het hele hoofdstuk 3 van toepassing. Bij erfpacht is dat hoofdstuk 1, 2 en 4. Daarnaast zijn er vaak nog enkele artikelen uit hoofdstuk 5 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het thuis hoort: artikel 5.4 is artikel 4 van hoofdstuk 5.

Achterin het boekje vindt u een korte toelichting op de belangrijke artikelen.

In de uitgifteovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De uitgifteovereenkomst is een concept raadsbesluit of concept besluit van Burgemeester en Wethouders met een door u te ondertekenen verklaring, waarin het contract staat omschreven, dat met u wordt gesloten.

In dat uitgiftebesluit vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

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

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

Bijzondere bedingen komen slechts zelden voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

De uitgifteovereenkomst is dan ook erg kort: vaak maar één velletje papier met een verklaring er achter. Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het nieuwe Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen, dat vanaf 1 januari 1992 geldend recht is.

Hoofdstuk 1

Bepalingen algemeen

.

Artikel 1.1.

Geldigheid

- Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Heerenveen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 13 december 1999.

Artikel 1.2.

Definities

De volgende definities zijn van toepassing.

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene uitgiftevoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Heerenveen die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte overeenkomsten.

Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerenveen.

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.

Gemeente:	de gemeente Heerenveen.
Gemeenteraad:	de Raad van de gemeente Heerenveen.
Herzieningsperiode:	de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.
Ingebruikneming:	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste akte van levering of vestiging van het erf-pachtsrecht.
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.
Registergoederen:	goederen voor welke overdracht of vestiging inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is.
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.
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.

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.

Hoofdstuk 2 Bepalingen voor koop en erfpacht

Artikel 2.1. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.1 tot en met 2.15 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2. Ligging en omvang

- De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld, worden aangegeven en op aanvraag van de wederpartij aan hem worden aangewezen.
- In het veld zullen de grenzen door de gemeente met buisjes (of piketten, of combinatie) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 5% van de uitgegeven oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal f 250, exclusief omzetbelasting bedraagt.

Artikel 2.3. Draagkracht van de grond

Het is de wederpartij bekend dat hij zelf door middel van een sonderingsonderzoek de draagkracht van de grond dient te onderzoeken. Het risico met betrekking tot de draagkracht van de grond berust volledig bij de wederpartij. Het sonderingsonderzoek alsmede de aan te leggen funderingswerken zijn voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 2.4. Lasten en belastingen

- 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.

- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het ondertekenen van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.5.

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 (rechts) personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifte overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.6.

Staat van levering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht of vestiging van de erfpacht dan wel eerdere ingebruikneming, echter vrij van hypotheek, beslagen en van huur of ander gebruik, tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is bepaald. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten, voor zover deze in de uitgifteovereenkomst zijn vermeld en door de wederpartij uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het erfpachtsrecht te vestigen.

Artikel 2.7.

Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte. Indien de ondertekening later plaatsvindt is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 3.2 lid b respectievelijk 4.6 lid b verschuldigd. 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 koopprijs of de verschuldigde canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de wederpartij ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij wederpartij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht of de vestiging van het erfpachtsrecht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

Artikel 2.8.

Milieubepaling

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

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die niet aanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik. 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 bodem zouden bevinden.

Artikel 2.9.

Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of voor het beoogde gebruik niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang 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 onroerende zaak 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 voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de wet Milieubeheer. Evenmin wordt daaronder verstaan

stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 2.10.

Faillissement en beslag

- a. Ingeval de wederpartij voor de datum van het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of in geval van verlies van de rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er voor de datum van het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de wederpartij wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs of erfpachtscanon zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.11.

Beoogd gebruik

- a. De wederpartij is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van uitgifte geldende bestemmingsplan c.q. ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de wederpartij gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.

Artikel 2.12.

Onderhoud grond

- a. De grond dient vanaf de datum van aflevering tot de datum waarop met de bouw een aanvang wordt gemaakt behoorlijk te worden onderhouden en na voltooiing van de bouw behoorlijk te worden ingericht, een en ander ten genoegen van de gemeente.
- b. Het onderhoud en indien nodig de vervanging van eventueel meeverkochte beschoeiing is voor rekening van de wederpartij en zal plaatsvinden overeenkomstig de daartoe door de Waterschappen en/of provinciale waterstaat gestelde normen.

Artikel 2.13.

Opschortende voorwaarde

De overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad c.q. Burgemeester en Wethouders, indien dat hier krachtens delegatie toe bevoegd is, tot het aangaan van de overeenkomst besluit(en).

Artikel 2.14.

Kapverbod

Het zich eventueel op de uitgegeven onroerende zaak bevindende boombestand moet zoveel mogelijk worden gespaard.

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

Artikel 2.15.

Radio en televisie antennes

In de gemeentelijke bouwverordening is de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Artikel 2.16.

Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare niet-, niet tijdige of niet behoorlijke, -nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koop- of erfpachtsovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
 1. in geval van verkoop 10% van de koopprijs of twee maal de jaarlijkse canon bij uitgifte in erfpacht;

dan wel

2.€ 250,00 voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt;

zulks ter keuze van de gemeente.

- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting alsnog nakoming te vorderen van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Hoofdstuk 7

Bepalingen voor koop8

.

Artikel 3.1.

Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Artikel 3.2 geldt uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

Artikel 3.2.

Betaling koopprijs

- a. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop dient volgens factuur de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) daarover verschuldigde omzetbelasting en rente te zijn voldaan aan de gemeente of in handen zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.
- De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan.

Hoofdstuk 9

Bepalingen voor erfpacht10

.

Artikel 4.1.

Geldigheid van de artikelen in 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.

Aanvang en duur van de overeenkomst

Het recht van erfpacht gaat in op de datum van ondertekening van de notariële akte.

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

Artikel 4.3

Bepaling en verschuldigdheid van de canon

- a. De canon wordt bepaald op de in de uitgifte overeenkomst aangegeven wijze.
- b. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd.
- De verplichting tot betaling 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 4.5 van toepassing is.
- De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de uitgifte overeenkomst een kortere periode is vastgesteld.

Artikel 4.4.

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. De overeenkomstig artikel 4.3 lid a vastgestelde canon zal met een tussenperiode van telkens vijf jaar, of in het geval van artikel 4.3 lid c de daar genoemde kortere periode, worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage -hierna te noemen 'C.B.S'- te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering.
- Bij de hiervoor genoemde canon vindt de eerste aanpassing plaats vijf jaar na de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op de dag dat de canon voor het eerst verschuldigd is.

Alle aanpassingen zullen worden bereikt door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door eerder genoemd prijsindexcijfer, zoals dit definitief is gepubliceerd in de kalendermaand twee maanden voor het tijdstip van aanpassing en de noemer door hetzelfde prijsindexcijfer, zoals dit gold een kalenderjaar eerder.

Indien het C.B.S. terzake van het in het vorige lid bedoelde prijsindex overgaat tot publicatie van een reeks op meer recente prijsbasis, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zolang na een in overleg met het C.B.S. uit te voeren koppeling tussen die cijfers en de cijfers van eerder gebruikte reeksen. Komen de in het volgende artikel bedoelde gegevens van het C.B.S. te ontbreken, dan zal de gemeente gerechtigd zijn de aanpassing van de canon te berekenen aan de hand van andere vergelijkbare gegevens.

Artikel 4.5. Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of 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 onroerende zaak groter kan worden dan krachtens het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of
- indien het feitelijke gebruik van de onroerende zaak op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daar-toe een aanvraag doet; 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 4.4 lid b is bepaald, uitgaande van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 4.6. Betaling van de canon

- a. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte in erfpacht dient volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt getekend:
 - de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalender-jaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
 - de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele -waar-de van de onroerende zaak.

De ondertekening van de notariële akte vindt niet plaats voordat deze bedragen zijn voldaan.
 - b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.
 - c. Ten behoeve van de betaling 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 vijf weken 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 4.7. Vrijwaring door de erfpachter

- a. De erfpachter is verplicht al die maatregelen te nemen die redelijkerwijs genomen kunnen worden om verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak te voorkomen. Erfpachter is aansprakelijk voor de kosten van sanering van verontreiniging waarvan door de rechter of in arbitrage is vastgesteld, mede aan de hand van het bij de uitgifte overeenkomstig artikel 2.8 vervaardigde milieukundige onderzoek, dat redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat die zich bij het begin van de erfpacht niet in de bodem bevond.
- De gemeente is bevoegd om in dat geval ook andere werkelijk geleden of te lijden schade terzake van de verontreiniging dan die van sanering in rechte van de erfpachter te vorderen.
- b. Indien naar redelijkheid en billijkheid komt vast te staan, dat de verontreiniging weliswaar na de uitgifte is ontstaan, maar niet door of namens de erfpachter of een zakelijk of persoonlijk gerechtigde op de onroerende zaak is veroorzaakt of voorkomen had kunnen worden, zullen partijen en de rechter of via arbitrage verzoeken een verdeling van de terzake ontstane kosten tussen hen vast te stellen en zijn partijen verplicht elkaar in alle opzichten en met alle middelen bij te staan, om de kosten op de veroorzaker(s) te verhalen.

- c. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat door het gebruik door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zijn of worden gebouwd.
- d. Als partijen niet uitdrukkelijk arbitrage bij een erkend arbitrage instituut overeenkomen, geschieden de in dit artikel vermelde vaststellingen door de terzake bevoegde rechter.

Artikel 4.8.

Recht van koop

- a. Erfpachter heeft het recht om de 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 koopprijs de in de uitgifte overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopprijs de namens de gemeente door een onafhankelijke makelaar getaxeerde verkoopwaarde. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de hoogte van de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak, zal deze waarde, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan ieder der partijen er een aanwijst. De kosten van deze vaststelling zullen door iedere partij voor de helft worden gedragen.

Artikel 4.9.

Gebruiksbeplanning

- a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak 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. Zulks geldt niet indien op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de wederpartij gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waar-in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.
- c. 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 4.10.

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 4.9 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. Alle bijzondere lasten en herstellingen zijn voor rekening van de erfpachter.
- a. 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.
- b. 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 gebouwde en te bouwen opstallen tegen brand en stormschaade te verzekeren.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen op aanvraag 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 4.5.

Artikel 4.11.

Overdracht, overgang en ondererfpacht

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtsrecht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het 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 vijf weken na ontvangst van een daartoe strekkende aanvraag, 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 erfpachtstermijnen over de aan de overdracht voorafgaande 5 jaar, of de in artikel 4.3 lid c bedoelde kortere termijn, hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 4.12.

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 vijf weken na de schriftelijke aanvraag 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.
- c. Indien binnen vijf c.q. negen weken niet op de aanvraag 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 4.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- d. Bij splitsing van het erfpachtsrecht stellen Burgemeester en Wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
- e. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 4.13.

Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

Ingeval het erfpachtsrecht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen vijf weken na ontvangst van een daartoe strekkende aanvraag, 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 waarde van de onroerende zaak waarop de canon gebaseerd is.

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

Artikel 4.14.

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 negen weken sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bedenkingen tegen het voorstel bij de Gemeenteraad inbrengen. De Gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bedenkingen. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het erfpachtsrecht, 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 deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op

- het erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers onder verwijzing naar het betreffende raadsbesluit.
- e. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, de onroerende zaak en de zich daarop bevindende bebouwing niet zijn ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 4.15.

Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

- a. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.14, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het 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 negen weken 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 terzake bevoegde Arrondissementsrechtbank.
- 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 onroerende zaak 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 onroerende zaak 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. Zolang de onroerende zaak met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10 % van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar besluit van Burgemeester en Wethouders geen bedenkingen opleveren.

Artikel 4.16.

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 bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- b. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de 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 voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 4.17.

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.
Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week 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 4.15, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 4.14, alsmede in artikel 4.15 met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- e. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientig jaren na vestiging van het 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 erfpachtsovereenkomst worden gesloopt.
Opzegging door de erfpachter geschiedt op de zelfde wijze als opzegging door de gemeente.

Artikel 4.18.

Milieukundig bodemonderzoek in geval van overdracht of beëindiging

- a. In het geval van overdracht, ondererfpacht alsmede beëindiging van het recht van erfpacht zal voor rekening van en door of namens de erfpachter een recent milieukundig onderzoek plaatsvinden, zulks op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurd bodemonderzoeksplan en uitgevoerd door een vooraf door de gemeente goedgekeurd deskundig milieukundig onderzoeksbureau.
Onder recent bodemkundig onderzoek wordt verstaan een bodemonderzoek dat ten tijde van de overdracht van de erfpacht of de vestiging van de ondererfpacht niet ouder is dan een jaar.
De erfpachter zal aan de opvolgende (onder) erfpachter alsmede aan de gemeente onverwijld een afschrift overhandigen van het bij het onderzoek behorende rapport.
- b. Bij niet-, of niet behoorlijke nakoming van de verplichting tot het laten plaatsvinden van een milieukundig onderzoek als genoemd in lid a, verbeurt de (onder) erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete ter hoogte van de geschatte kosten van het betreffende milieukundig bodemonderzoek vermeerderd met vijftientig procent daarvan. De (onder) erfpachter is jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenbedoelde boete welke verschuldigd is geworden door een of meer van zijn rechtverkrijgenden. De boete zal door de gemeente onverwijld worden gebruikt voor de uitvoering van het milieukundig bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zullen in afschrift aan de betrokken (onder) erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
- c. Indien naar het redelijk oordeel van de gemeente uit het in de leden a en b genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of beheersmaatregel nodig is en de verontreiniging toerekenbaar is aan de (onder) erfpachter of aan een van zijn rechtsopvolgers dan zal deze jegens de gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan een en ander in overeenstemming met de door de gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
- d. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in lid c is de gemeente gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de (onder) erfpachter of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel de sanerings- en/of de beheersmaatregelen tot uitvoering te brengen. De resultaten van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken (onder) erfpachter dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
- e. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de (onder) erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.

Hoofdstuk 11

Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 5.1.

Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 5.2 tot en met 5.22 is slechts geldig, indien en voor-zover deze in de uitgifte overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 5.2.

Bebouwing bij koopovereenkomsten

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. De koper zal binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente indienen.
- b. Binnen een half jaar, nadat aan de koper een bouwvergunning is verleend, dient hij met de bouw te beginnen. Binnen 2 jaar na datum van het verlenen van de bouwvergunning moet de op het perceel te bouwen woning, bedrijfsgebouw, kantoor of andere nader omschreven bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op aanvraag van de koper door de gemeente worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichtingen mag de koper de grond en/of de opstellen niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of zijn rechten en plichten uit de overeenkomst overdragen aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar 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 van 10% van de koopprijs. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar de bebouwing nog niet is aangevangen heeft de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden en wederoverdracht van de onroerende zaak te vorderen.
- f. 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 e, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 5.3.

Bebouwing bij erfpacht

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. 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 deurwaardersexploit na ingebrekestelling en verloop van een redelijke termijn. Deze opzegging geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week 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 1 x de jaarlijkse canon.

- 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 5.4

Verplichting zelfbewoning

- a De koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning, vanaf het moment dat deze gereed gemeld is, gedurende drie achtereenvolgende jaren uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden.
- b Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van vervreemding wegens:
1. verkoop krachtens een rechterlijk bevel;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. executoriale verkoop door een beslaglegger;
 4. schriftelijke ontheffing verleend door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid c van dit artikel.
- c Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband of ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn huisgenoten.

Artikel 5.5.

Kabelstroken

De koper, of ingeval van toepasselijkheid van artikel 5.7 de toekomstige eigenaren (hierna te noemen gebruikers) verkrijgt (verkrijgen) het recht van bruikleen op het direct aan hun bezit grenzende gedeelte van de op de tekening aangegeven stroken voor kabels en leidingen ("kabelstrook"), die eigendom van de gemeente blijven, zulks onder de bepaling dat het plan-ten van bomen en diepwortelend struikgewas op deze stroken niet is toegestaan, nog enig wegdek daarop door de gebruiker mag worden aangelegd. Die gebruiker is verplicht om onderhoud en vernieuwing van de aanwezige nutsvoorzieningen, schakelkastjes en dergelijke door de nutsbedrijven te gedogen.

Eventueel benodigde verhardingen kunnen slechts door de gemeente worden aangelegd. Het onderhoud van door de gemeente aangelegde verhardingen berust bij de gebruikers.

Artikel 5.6.

Aanleg parkeerplaats

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

Indien niet binnen 6 maanden na het gereedkomen van de woning aan de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats is voldaan, is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van f. 100, voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

Artikel 5.7.

A-B-C bepaling

- a De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de door haar op de verkochte percelen te bouwen woningen, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:
1. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.11, 2.14, 2.15, alsmede voor zover deze in de uitgifte overeenkomst van toepassing zijn verklaard de artikelen 5.4, 5.5 en 5.6 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifte overeenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
 2. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

- b. De wederpartij verplicht zich iedere te realiseren woning te verkopen onder garantie van het Garantie instituut Woningbouw, behoudens in geval de koper hiervan voor het aangaan van de koop aannemingsovereenkomst schriftelijk van de gemeente ontheffing heeft verkregen.

Artikel 5.8.

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 koopprijs of (bij erfpacht) van de grondwaarde voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs 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 Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 5.9.

Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;
- b. bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven of deurwaarders-exploit in gebreke is gesteld.

Artikel 5.10.

Afrastering

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

Artikel 5.11.

Terreininrichtingsplan

De wederpartij zal binnen een half jaar na de aanvang van de bouw een terreininrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

Het terreininrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal van de openbare weg af voor vrachtverkeer en personenauto's toegankelijke parkeerplaatsen.

De wederpartij is verplicht om binnen veertien weken na het gereedkomen van de bebouwing tot uitvoering van het terreininrichtingsplan over te gaan en dit binnen een door de gemeente aan te geven redelijke termijn te realiseren.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 5.12.

Eerdere ingebruikneming

- a. 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, doch niet voordat de uitgifte overeenkomst door hem akkoord is verklaard en de volledige koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente of de notaris is betaald.
- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifte overeenkomst nog niet is tot stand gekomen door middel van een besluit tot uitgifte van 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, voor zoveel mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand, aan de gemeente terugleveren.
- c. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.
- d. De onroerende zaak is voor rekening en risico van de wederpartij met ingang van de datum van ingebruikneming.

Artikel 5.13.

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 5.14.

Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij c.q. de gemeente rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de 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 5.15.

Bouwverbod

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

Bij overtreding van dit verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van 250, voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

Artikel 5.16.

Ontbindingsmogelijkheid

- a. De wederpartij heeft het recht om de 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 één week na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 5.17.

Voorwaarde van financiering

- a. De 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 één week 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 5.18.

Kwaliteit van de 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 bekendgemaakt en kan worden ingezien.

Artikel 5.19.

Kabels en leidingen

- a. In de grond kunnen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, die de koper verklaart te dulden. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak dat daartoe op de bij de uitgifteovereenkomst behorende tekening is aangegeven, mogen geen bouwwerken 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.
- b. In de uitgifte overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen. De koper is verplicht inspectie onderhoud en vernieuwing te dulden.
- c. Op deze bepaling is artikel 5.22 van toepassing, zodat dit recht om nutsvoorzieningen en de inspectie, ter onderhoud en de vernieuwing daarvan te dulden, als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

Artikel 5.20

. Boetebeding

Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit artikel 5.4 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, groot ? 100.000,- (zegge honderdduizend gulden). Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming en/of van meer geleden schade.

Artikel 5.21.

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 o-vereen-komst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daar-op van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 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 rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.22.

Kwalitatieve verplichting

De in de uitgifte overeenkomst aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, 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 de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikelsgewijze toelichting

In het navolgende wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Alleen artikelen die voor zich spreken zijn niet voorzien van een toelichting.

Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat er met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met de mensen op de afdeling van wie u deze algemene voorwaarden heeft gekregen. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven.

Hoofdstuk 2:

Bepalingen die gelden bij koop en erfpacht

Artikel 2.2

Nadat de gemeente het perceel heeft opgemeten, meet het kadaster het perceel op. Dat gebeurt soms pas veel later. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote afwijkingen voordoen (meer dan 5%) vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen.

Artikel 2.5

Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.

Artikel 2.7

Dit artikel regelt voor het grootste deel hoe het uitgegevene wordt afgeleverd. Bijzondere lasten en beperkingen staan in de uitgifte overeenkomst vermeld.

Artikel 2.8

De gemeente wil alleen tot uitgifte overgaan als de grond voldoet aan de noodzakelijke milieunormen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de uitgifte een bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. U kunt dit rapport inzien indien u dat wilt.

Artikel 2.9

Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen, maar voor de datum van overdracht de grond toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de overeenkomst terug te draaien. De diepte van de vaste grond valt hier niet onder. Het is aan te bevelen vooraf te sonderen.

Artikel 2.12

Uit deze bepaling vloeit voort dat u het bouwperceel vanaf de datum van feitelijke ter beschikking stelling totdat u met bouwen begint, in goede staat moet onderhouden.

De bepaling attendeert u ook nader op het bestaan van de twee in de gemeente Heerenveen actief zijnde waterschappen en de provincie en op het feit, dat daaruit voor u verplichtingen kunnen voortvloeien. Daarnaast is er soms op uw terrein beschoeiing aangelegd door de gemeente. Aangezien die uw eigendom wordt, dient u die ook te onderhouden.

Hoofdstuk 3

Bepalingen die alleen bij koop gelden.

Artikel 3.2

lid a

Binnen drie maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop moet u de akte hebben ondertekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd.

Het risico gaat op u over zodra u het verkochte in gebruik neemt. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van op het verkochte aanwezige gebouwen!

Artikel 3.3

lid b

Als u niet aan uw verplichtingen voldoet, geeft de gemeente u een termijn, waarbinnen u uw verplichting alsnog moet nakomen. Indien u dan nog steeds in gebreke blijft, bent u de gemeente een boete verschuldigd.

Hoofdstuk 4

Bepalingen die alleen bij erfpacht gelden.

Artikel 4.3

In de uitgifte overeenkomst is aangegeven hoe de canon (de jaarlijkse vergoeding voor de erfpacht) is samengesteld. De canon wordt bij vooruitbetaling betaald. Als dat niet anders is vermeld in de uitgifte overeenkomst verandert de canon pas na 5 jaar.

Artikel 4.4

Verandering van de canon moet minstens een half jaar voor het einde van de periode waarvoor de canon vast ligt worden aangegeven. In dit artikel staat hoe de canon wordt gewijzigd.

Artikel 4.5

Als de bebouwingsmogelijkheden van de kavel wijzigen kan ook een gewijzigde canon worden vastgesteld.

Artikel 4.6

Bij het passeren van de notariële akte moet de canon over het lopende jaar en de omzetbelasting over de grondwaarde worden betaald. Het kan zijn dat geen omzetbelasting verschuldigd is. Dat blijkt dan uit de uitgifte overeenkomst.

Als er later dan vijf weken na de datum van het raads- of B en W besluit wordt betaald, is de wettelijke rente verschuldigd.

Voor 1 maart van elk jaar moet de nieuwe jaarlijkse canon worden betaald.

Artikel 4.7

De erfpachter is binnen redelijke grenzen aansprakelijk voor door hem zelf veroorzaakte bodemverontreiniging. De rechter bepaalt in alle gevallen of dat zo is. De erfpachter is eveneens aansprakelijk voor andere schade die hij op de grond veroorzaakt.

Artikel 4.9

De erfpachter mag het onroerend goed alleen gebruiken voor de bestemming die in de uitgifte overeenkomst en in het bestemmingsplan is vermeld. Hij is echter wel bevoegd om wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen.

Artikel 4.10

Het is de bedoeling dat op de grond bebouwing plaatsvindt. Deze bebouwing en ook bebouwing die er al stond moet behoorlijk verzekerd worden en na een calamiteit worden herbouwd.

Artikel 4.11

Iedereen die van de erfpachter een gebruiksrecht krijgt moet de erfpacht-overeenkomst kunnen inzien en zich daaraan houden. Voor het geven van een gebruiksrecht is geen toestemming van de gemeente nodig. De gemeente heeft wel recht op het verkrijgen van een copie van elk contract. Bij verkoop van het onroerend goed, waarbij ook het erfpachtsrecht verkocht wordt, is de koper van het recht voor een eventuele canonachterstand tot een maximum van vijf jaar aansprakelijk. Dat is overigens een letterlijke wetsbepaling.

Artikel 4.12 en 13

Voor splitsing van het erfpachtsrecht is toestemming van B en W en van eventuele hypotheekhouders nodig. Hypotheekhouders moeten bij de gemeente bekend worden gemaakt.

Artikel 4.14 en 15

Globaal gezegd kan de gemeente in die gevallen waarin ook kan worden onteigend van eigenaars, de erfpacht opzeggen in het algemeen belang. De wijze waarop is in artikel 14 omschreven, de wijze van vaststelling van de vergoeding waar de erfpachter recht op heeft in artikel 15.

Artikel 4.16

De gemeente heeft onder bepaalde omstandigheden het recht om herstel uit te voeren op kosten van de erfpachter van dingen die in strijd met de erfpachtsovereenkomst zijn gedaan. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren op kosten van de erfpachter van dingen die in strijd met de erfpachtsovereenkomst niet zijn gedaan.

Artikel 4.17

De gemeente mag de erfpacht slechts opzeggen in het algemeen belang (zie artikel 4.14) en in het geval dat de erfpachter zijn canon gedurende twee jaar niet heeft betaald. De erfpachter mag de eerste 25 jaar niet opzeggen. Als hij dat daarna doet, behoeft de gemeente de door hem gebouwde gebouwen niet te vergoeden. De reden van deze laatste regel is, dat de gemeente niet gedwongen wil kunnen worden om de opstal te 'kopen' door opzegging van het erfpachtsrecht. Hier blijkt duidelijk de overeenkomst tussen erfpacht en koop: een eigenaar die een kavel grond koopt en daarop bouwt kan deze kavel ook niet meer 'terug doen' naar de oorspronkelijke eigenaar.

Hoofdstuk 5: Bepalingen die van toepassing moeten zijn verklaard

Artikel 5.2 en 3

Meestal verkoopt de gemeente grond of geeft ze die in erfpacht uit met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval overeen dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente veilig dat er gebouwd wordt en dat daarmee volkshuisvestings- of ruimtelijk ordeningsplannen worden gerealiseerd.

Artikel 5.4

De gemeente wil het speculeren met kavels voor woningbouw tegengaan. Daarom verplicht de koper zich om de op het perceel te bouwen woning gedurende drie achtereenvolgende jaren zelf te bewonen en die woning ook niet binnen drie jaar aan derden zullen verkopen. Van het verbod kan in bijzondere gevallen ontheffing worden verkregen.

Artikel 5.6

De gemeente legt in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen aan. Dit aantal is afgestemd op het aantal parkeergelegenheden op eigen erf. Om te voorkomen dat het openbaar gebied wordt overbelast met geparkeerde auto's, moeten de parkeerplaatsen op eigen erf worden gehandhaafd.

Artikel 5.8

Soms bedingt de gemeente een waarborgsom als zekerheid dat de weder-partij haar verplichtingen zal nakomen. Dat is meestal het geval bij ver-koop van panden.

Artikel 5.9

Met name op bedrijventerreinen is het nodig om een verbod tot verkoop aan de consument op te nemen. Dit gebeurt, omdat de gemeente er belang bij heeft, dat consumenten in de binnenstad hun inkopen doen, omdat verkoop op bedrijventerreinen de koopkracht uit de stad wegtrekt.

Artikel 5.11

De gemeente wil bedrijventerreinen op een zo goed mogelijke wijze aantrekkelijk houden. Daarom wil ze ook controle uitvoeren over de wijze waarop bedrijfsterrein wordt ingericht. Daarnaast levert deze bepaling de mogelijkheid op om na te gaan of een onderneming voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein realiseert.

Artikel 5.12

Soms is het nodig dat een koper of erfpachter al over de grond kan beschikken voordat de notariële akte is gepasseerd. Er moet dan wel betaald zijn. Bovendien moet de wederpartij het eens zijn met de bepalingen in het contract.

Artikel 5.18

In sommige gebieden geldt een zogenaamd beeldkwaliteitsplan, dat het straatbeeld en de kwaliteit van de bebouwing van stedenbouwkundige randvoorwaarden voorziet. Als een dergelijk plan voor u geldt, wordt deze bepaling opgenomen.

Artikel 5.19

Als door uw kavel kabels of leidingen zijn of moeten worden getrokken, dan wordt deze bepaling opgenomen.

Artikel 5.21

Een kettingbeding zorgt ervoor dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan de zelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dit niet doet, bent u de boete verschuldigd.

Artikel 5.22

Bepaalde verplichtingen om iets niet te doen of te dulden kunnen worden ingeschreven in de registers. Bij vervreemding zijn de verkrijgers hieraan automatisch gebonden.