

## Nota Grondzaken 2020

### 1 Inleiding

In deze nota grondzaken 2020 is het beleid opgenomen voor de gronduitgifte voor woningbouw en bedrijfsgrond, de grondprijzen, pacht, groen- en reststroken, zakelijke rechten, jacht- en visrechten en onrechtmatig grondgebruik. Deze nota grondzaken 2020 is een herziening van de nota grondzaken die in december 2018 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Nieuw in deze herziene nota is het onderdeel pacht. Daarnaast zijn de grondprijzen voor 2020 aangepast en zijn voor verschillende onderwerpen (kleine) wijzigingen aangebracht.

In deze nota grondzaken komt de algemene beleidslijn voor bovengenoemde onderwerpen aan de orde. Indien noodzakelijk kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd besluiten hier van af te wijken.

### 2 Woningbouw

De gemeente Meierijstad wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen en wil voorzien in de woonbehoefte. Om dit te bereiken voert de gemeente Meierijstad situationeel grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente enerzijds met faciliterend grondbeleid medewerking verleent aan woningbouwplannen van marktpartijen en anderzijds met actief grondbeleid zelf stuurt op de ontwikkeling van woningen en de uitgifte van gronden hiervoor.

Bij actief grondbeleid geeft de gemeente Meierijstad kavels bouwgrond uit aan particulieren die zelf een woning willen bouwen of aan een projectontwikkelaar, woningbouwcorporatie of belegger die de (huur)woningen projectmatig realiseert. Met een projectontwikkelaar of een belegger worden in een afzonderlijk traject afspraken gemaakt. Bij de verkoop van woningbouw kavels aan particulieren komen de volgende stappen aan de orde.

#### *Toewijzing bouwgrond*

Wanneer de gemeente beschikt over woningbouw kavels die verkocht gaan worden, wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om in aanmerking te komen voor een kavel. Het wordt gepubliceerd op de gemeentepagina van de plaatselijke weekbladen en op de gemeentelijke website.

In de publicatie wordt uitgelegd welke bouw kavels worden uitgegeven, de oppervlakte en grondprijs van de kavels en de reactietermijn.

Na afloop van de reactietermijn wordt geïnventariseerd hoeveel inschrijvingen er zijn. Indien er één gegadigde voor een kavel is, krijgt deze gegadigde de mogelijkheid een optie te nemen op de kavel. Indien er meerdere gegadigden voor een kavel zijn, zal bepaald worden welke gegadigde in aanmerking komt voor een optie op de betreffende kavel. Er zijn drie methoden om dit te bepalen:

- Onder de gegadigden vindt een loting plaats. Om deel te kunnen nemen aan de loting kan de gemeente inschrijfgeld vragen. De winnende gegadigde wordt in de gelegenheid gesteld om een optie te nemen op de kavel.
- Onder de gegadigden vindt een veiling per opbod plaats. Alle gegadigden voor de betreffende kavel worden uitgenodigd voor de veiling en kunnen dan een bod uitbrengen. Het minimale bod wat voor de kavel kan worden uitgebracht, is de vooraf bepaalde grondprijs. De hoogst biedende kandidaat krijgt de gelegenheid een optie op de kavel te nemen.
- De gegadigden wordt gevraagd een schriftelijk bod uit te brengen (met als minimum de vooraf bepaalde grondprijs), waarbij de gegadigde die het hoogste bod uitbrengt de gelegenheid

krijgt een optie op de kavel te nemen.

Voordat de kavels in de verkoop gaan, besluit het college van burgemeester en wethouders welke methode bij het betreffende project wordt toegepast.

#### *Optie*

Gegadigden die in aanmerking komen voor de bouw kavel van hun voorkeur, krijgen de gelegenheid om een optie op de bouw kavel te nemen. In de periode van optie dient een gegadigde de keuze te maken of hij/zij al dan niet tot aankoop van de kavel wil overgaan. Ook zal de gegadigde de financiële haalbaarheid en de bouw mogelijkheden in deze optieperiode onderzoeken.

Aan de gegadigde (hierna optienemer) wordt een optieovereenkomst aangeboden, waarin onder andere vastligt welke kavel het betreft, wat de oppervlakte is, dat de optietermijn vier maanden is en dat de kosten voor het nemen van een optie € 500,- bedragen. Na het aanbieden van de optieovereenkomst moet de getekende optieovereenkomst binnen twee weken worden geretourneerd. Als de optienemer de kavel wil aankopen, dan wordt het bedrag van € 500 verrekend met de koopsom. Als de optienemer de kavel niet wenst te kopen, dan komen de kosten voor rekening van de optienemer, vervalt de optie en komt de kavel vrij uitgeefbaar terug bij de gemeente.

Indien het een bouw kavel betreft voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning dan gaat de optietermijn van vier maanden in, nadat beide kavels in optie zijn gegeven.

### Koopovereenkomst

Als een optienemer heeft aangegeven tot aankoop van de bouwkaavel over te willen gaan, biedt de gemeente een koopovereenkomst aan. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd op welk perceel de koop betrekking heeft, wat de oppervlakte van het perceel en de bijbehorende koopsom is. De aangeboden koopovereenkomst moet binnen twee weken na verzending getekend retour zijn ontvangen door de gemeente.

De koper is, vanaf vier maanden na het verstrekken van de optietermijn tot het moment van juridische levering, over de koopsom een rentevergoeding ter hoogte van de wettelijke rente voor consumententransacties verschuldigd. Dit geldt ook wanneer de optienemer vóór het aflopen van de optietermijn al een koopovereenkomst heeft gesloten.

### Juridische levering

Binnen twee maanden na afloop van de optietermijn moet de transportakte bij een door de koper te kiezen notaris passeren, dit is de juridische levering van de bouwgrond. De juridische levering kan met vier maanden worden uitgesteld als de koper voor het verkrijgen van zijn hypotheek een omgevingsvergunning dient te hebben. Het niet verkrijgen van een hypotheek is een ontbindende voorwaarde voor de koper. De termijn voor de ontbindende voorwaarde is twee maanden na het aflopen van de optieovereenkomst.

Bij het passeren van de transportakte moet de betaling van de koopsom, rechten, kosten en belastingen plaatsvinden.

### Aanvraag omgevingsvergunning

Binnen acht maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst moet de koper een voor vergunning vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben ingediend.

In tijd ziet het proces van optieverstrekking tot het kopen van een regulier bouwkaavel er als volgt uit:



### Geen optie, maar meteen koopovereenkomst

Het is niet verplicht om een optie op een kavel te nemen, het is ook mogelijk om de kavel meteen te kopen en direct een koopovereenkomst te sluiten. De termijnen voor het betalen van rente en voor de juridische levering zijn dan gelijk aan de termijnen indien wel een optie wordt genomen. Dit maakt dat er geen juridische en financiële nadelen zijn verbonden aan het sluiten van een koopovereenkomst zonder dat een optie hieraan vooraf gaat. Het te doorlopen proces ziet er in dit geval als volgt uit:



### Algemene voorwaarden

Het verkoopproces en de regels die daarbij horen, zijn vastgelegd in de algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkaavels. De algemene verkoopvoorwaarden maken onderdeel uit van de koopovereenkomst. Deze algemene voorwaarden staan in bijlage 1 bij deze nota.

### 3 Bedrijven

Binnen de gemeente Meerijstad liggen verschillende bedrijventerreinen. Op een aantal van deze terreinen beschikt de gemeente nog over bouwgronden. Deze gronden zijn bedoeld om huisvesting te bieden aan lokale bedrijven die een onderneming willen starten of bedrijven waarvan de huidige locatie niet meer voldoet aan de bedrijfsvoering of toekomstige bedrijfsontwikkeling. Daarnaast vervult de gemeente Meerijstad een regionale werkgelegenheidsfunctie. Daarom kunnen op de beschikbare gronden ook bedrijven worden gevestigd vanuit de regio, maar ook van ver daarbuiten.

#### *Toewijzing bedrijfskavels*

De gemeenten in de regio Noordoost-Brabant zijn een aantal toewijzingscriteria overeengekomen welke betrekking hebben op de uitgifte van bouwgrond op bedrijventerreinen. Deze criteria zijn opgenomen in het document "Kiezen voor kwaliteit en ruimte voor investeringen" met als subtitel "Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen regio Noordoost-Brabant 2016-2025". In dit document worden voor de uitgifte van bouwgrond twee uitgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunt 1: bij ieder verzoek tot uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijf op een bestaand of nieuw bedrijventerrein moet aan het regionaal gronduitgifteprotocol worden getoetst. De stappen van het regionaal uitgifteprotocol zijn als volgt:

Stap 1: Het bedrijf onderbouwt zijn uitbreidings- of nieuwvestigingsbehoefte en toont aan dat het bedrijf deze behoefte niet op de huidige locatie kan verwezenlijken. Wanneer blijkt dat een bedrijf een voor de gemeente onderbouwd ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is, volgt stap 2.

Stap 2: Het bedrijf wordt gevraagd zijn activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. De gemeente bekijkt of er geschikte locaties op de bestaande bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn. De initiatiefnemer dient ook zelf te onderzoeken en aan te tonen of en zo ja welke mogelijkheden aanwezig zijn voor vestiging van zijn bedrijf op bestaande locaties. Indien blijkt dat het betreffende bedrijf zich op een bestaande bedrijfslocatie kan vestigen, is de doelstelling van de gemeente bereikt en kan de uitgifteprocedure eindigen. Indien geen geschikte locatie beschikbaar is, gaat het bedrijf door naar stap 3.

Stap 3: De gemeente gaat met het bedrijf onderzoeken of de nieuwvestiging op een bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling is de schaarse beschikbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeente zo goed mogelijk te verdelen.

Uitgangspunt 2: de verzoeken van bedrijven met een ruimtevraag groter dan 1 hectare worden in regionaal verband behandeld. Dit betekent dat tijdens de voormelde stap 3 in een breder, regionaal verband wordt bekeken welke gronden beschikbaar zijn en het beste bij de behoefte van het bedrijf passen. Hierbij worden ook de lokale binding en de locatievoorkeur van het bedrijf meegenomen. Hieruit volgt een regionale propositie met daarin opgenomen de beschikbare bouwgronden. Op basis van deze propositie kan een bedrijf zelf de keuze maken of en zo ja welke gronden uit de propositie interessant zijn voor een vervolg. De vervolggesprekken zullen dan plaatsvinden met de gemeente waarin de betreffende gronden zijn gelegen.

#### *Verkoopprocedure*

Indien uit stap drie van de toewijzingscriteria blijkt dat de behoefte van het bedrijf kan worden gefaciliteerd op bouwgrond van de gemeente Meerijstad, dan zal samen met het bedrijf worden gekeken welk kavel het beste past bij de behoefte van het bedrijf.

Op het moment dat er concrete interesse voor één of meerdere kavels is formuleert de gemeente de uitgiftevoorwaarden. In deze voorwaarden zal de omvang van de kavel, de grondprijs en indexering, technische staat, optietermijn en afnamemoment worden opgenomen. Hieronder wordt de verkoopprocedure op hoofdlijnen beschreven. Omdat er diversiteit is aan bouwgrond, bedrijfsvoering, doorlooptijd, technische vereisten en omvang kan per grondtransactie worden afgeweken van de algemene beleidslijn.

#### *Reservering*

Indien tussen de gemeente en het bedrijf overeenstemming over de uitgiftevoorwaarden is bereikt, kan een kavel in reservering worden gegeven. Om dit te formaliseren wordt een reserveringsovereenkomst gesloten. In de reserveringsovereenkomst worden de uitgiftevoorwaarden opgenomen en aangegeven onder welke voorwaarden de uiteindelijke koop zal plaatsvinden. Als uitgangspunt voor de reserveringsperiode wordt een termijn van vier maanden gehanteerd. Gedurende deze periode kan het bedrijf haar plannen verder uitwerken en de financiële haalbaarheid definitief toetsen. Indien de reserveringsperiode langer noodzakelijk is, dient er een reserveringsvergoeding te worden betaald. De hoogte van de vergoeding is mede afhankelijk van de periode dat de reservering duurt, het soort bedrijf en de koopsom.

Bij de aankoop van de grond zal de reserveringvergoeding met de te betalen koopsom worden verrekend. Als algemeen uitgangspunt wordt een reserveringvergoeding ter hoogte van de inflatiedoelstelling van Europese Centrale Bank berekend over de koopsom.

Op het moment van ondertekenen van de reserveringsovereenkomst bestaat pas duidelijkheid dat het bedrijf ook daadwerkelijk de intentie heeft om het perceel te kopen. Vandaar dat de gemeente tot ondertekening mogelijk ook met andere kandidaat kopers in gesprek is om tot verkoop van de kavel te komen. Indien er meerdere kandidaten geïnteresseerd zijn in dezelfde kavel bepaalt de gemeente met

welke partij de uiteindelijke overeenkomst wordt gesloten. In basis genieten bedrijven die al in Meerijstad zijn gevestigd de voorkeur, maar ook het soort bedrijf, de werkgelegenheid en de omvang spelen hierbij een rol.

#### *Koopovereenkomst*

Indien het bedrijf gebruik wenst te maken van haar optie tot koop zal op basis van de gesloten reserveringsovereenkomst een uiteindelijke koopovereenkomst worden opgesteld en ondertekend. Uiteraard is het ook mogelijk direct een koopovereenkomst te sluiten zonder eerst een reservering te nemen. Onderdeel van de koopovereenkomst zijn de gemeentelijke algemene verkoopvoorwaarden verkoop bedrijfsgrond, zie hiervoor bijlage 2 bij deze nota. Hierin zijn bepalingen opgenomen tegen welke condities de bouwgrond wordt verkocht en welke rechten en verplichten de koper en de gemeente hebben.

#### *Juridische levering*

De koopovereenkomst dient als basis om de akte van levering te laten passeren bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de definitieve omvang van de kavel en daarmee de alsdan geldende kavelprijs opgenomen. Deze prijs is gekoppeld aan een uiterlijke datum dat de akte van levering gaat passeren. Als er meer tijd tussen het ondertekenen van de koopovereenkomst en de uiterlijke datum van het ondertekenen van de akte van levering zit, zal er een (verdere) indexering van de koopsom in de koopovereenkomst worden opgenomen. Als algemeen uitgangspunt voor deze indexering wordt de inflatiedoelstelling van Europese Centrale Bank gehanteerd. Indien er nog onzekerheden zijn of het uiteindelijke bouwplan ook gerealiseerd kan worden kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen voor financiering of voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

## **4 Grondprijzen**

Zoals in de voorgaande paragrafen uiteengezet, verkoopt de gemeente Meerijstad kavels voor de realisatie van woningbouw en bedrijventerreinen. Het uitgangspunt voor de te hanteren grondprijzen van de kavels is dat de uitgifte plaatsvindt onder marktconforme voorwaarden. Het hanteren van een marktconforme grondprijs is om diverse redenen van belang. De opbrengsten door grondverkoop zijn van grote invloed op het financieel resultaat van het grondbedrijf. In de veranderlijke markt is het van belang de grondprijzen regelmatig te updaten. Verder past het binnen de eisen die de Grondexploitatiewet stelt en voorkomt het staatssteun.

#### *Sy stematiek bepalen marktconforme grondprijzen*

Om tot een onafhankelijke en rechtmatige opbouw van de grondprijzen te komen, is een extern adviesbureau gevraagd om de waarde te bepalen. Het adviesbureau berekent de grondprijzen op basis van een combinatie van de comparatieve en de residuele methode. Bij de comparatieve methode wordt gekeken naar gerealiseerde transacties en gehanteerde grondprijzen van vergelijkbare gronden. Bij de residuele berekening wordt de waarde van de grond bepaald door een VON-prijs (marktwaarde) te verminderen met de bijbehorende bouw- en bijkomende kosten (stichtingskosten).

Het adviesbureau werkt met locatieprofielen en heeft analyses voor de woningmarkt en de bedrijventerreinen in Meerijstad opgesteld. De locatieprofielen zijn gericht op de kernen binnen Meerijstad. Vervolgens zijn enerzijds de prijsniveaus van woningen en bedrijfspanden en anderzijds de stichtingskosten geanalyseerd.

De prijsniveaus (commerciële waardes) zijn aan de hand van referenties en bureauexpertise per vastgoedsegment per type per kern bepaald. Voor woningen zijn dit de VON-prijzen per woningtype per kern. Voor bedrijventerreinen zijn dit grondprijzen die omliggende gemeenten hanteren. De stichtingskosten zijn op basis van referenties per vastgoedsegment bepaald. Met behulp van de residuele grondwaardemethode (VON-prijs minus stichtingskosten) leidt dit tot de actuele en marktconforme grondwaarde.

#### *Grondprijzen woningbouw*

Bovenstaande systematiek leidt tot verschillende grondprijzen per kern en per type woning. Met de differentiatie in prijzen per kern en per type woning wordt zoveel als mogelijk de marktconforme waarde benaderd. De grondwaarde is het hoogst in de grootste kernen (Veghel, Sint-Oedenrode, Schijndel). Het verschil met de kleinere kernen van Meerijstad wordt veroorzaakt door het verschil in verkoopprijzen van woningen. De opbrengstpotentie van nieuwbouwwoningen (dus de VON-prijzen) zijn in de grote kernen groter dan in de kleinere kernen. De stichtingskosten zijn in de gehele gemeente gelijk. Dit resulteert in een lagere residuele grondwaarde voor de kleinere kernen.

Wat betreft sociale woningbouw zijn in 2018 prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties gemaakt. Onderdeel van deze prestatieafspraken zijn de gemeentelijke grondprijzen voor grondgebonden woningen. Deze prijzen en bijbehorende voorwaarden zijn te vinden in bijlage 3 bij deze nota.

#### *Grondprijzen bedrijfsgrond*

Voor de bedrijventerreinen leidt bovenstaande systematiek tot verschillende grondprijzen per bedrijventerrein en per locatie. Omdat de bouw kavels op een bedrijventerrein kunnen verschillen wordt een bandbreedte per bedrijventerrein gehanteerd. De uiteindelijke grondprijs die in de koopovereenkomst wordt opgenomen is afhankelijk van de ligging, gebruiksmogelijkheden, vorm en belendingen van de kavel.

#### *Grondprijzen maatschappelijke doeleinden*

Voor maatschappelijke doeleinden wordt er onderscheid gemaakt in maatschappelijke doeleinden met commerciële functie en zonder commerciële functie.

Bij maatschappelijke doeleinden met een commerciële functie moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, fitnesscentrum of kinderdagverblijf of functies die hiermee te vergelijken zijn. De grondprijs voor deze categorie wordt bepaald op basis van de residuele methode. Maatschappelijke doeleinden zonder commerciële functie zijn onder andere een bibliotheek, school of wijkcentrum. De grondprijs voor deze functies wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

#### *Jaarlijkse vaststelling grondprijzen*

De grondprijzen worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het college stelt de grondprijs voor alle kernen vast, ook al zijn er in bepaalde kernen geen uitgeefbare kavels. Hiermee wordt transparantie in de systematiek gegeven en daarnaast worden de grondprijzen ook gebruikt als basis voor de bepaling van de prijs voor o.a. de groen- en reststroken. Alle grondprijzen staan vermeld in bijlage 3 bij deze nota.

## **5 Pacht**

De gemeente Meerijstad heeft ongeveer 216 hectare agrarische grond in eigendom die wordt verpacht. De gemeente heeft deze agrarische grond voor verschillende doelen in eigendom. Deels gaat het om gronden die met actieve grondpolitiek zijn verworven om te ontwikkelen naar bijvoorbeeld woningbouwkavels of bedrijventerrein. Daarnaast is ook het doel om de gronden te kunnen inzetten als ruil- of compensatiegrond. Het is dus van belang om agrarische gronden in eigendom te hebben en te houden en deze door middel van pacht op een goede manier te beheren.

### **Theoretisch kader**

#### *Pachtwetgeving*

De pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, maar vanaf 2007 is het vastgelegd in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van deze wetgeving is er sprake van pacht wanneer een grondeigenaar percelen land in gebruik geeft voor de uitoefening van de bedrijfsmatige landbouw en de gebruiker hiervoor een tegenprestatie moet voldoen. Onder landbouw wordt onder andere verstaan akkerbouw, veehouderij, pluimveehouderij en tuinbouw (daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen).

In de pachtwetgeving wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdvormen van pacht: reguliere en geliberaliseerde pacht.

#### *Reguliere pacht*

Bij reguliere pachtovereenkomsten geldt een termijn van minimaal zes jaar. Deze pachtovereenkomsten worden telkens van rechtswege voor zes jaar verlengd (continuatierecht). De prijzen voor reguliere pacht worden bepaald in het jaarlijks vast te stellen Pachtnormenbesluit, waarmee de maximale prijs voor reguliere pacht wettelijk wordt bepaald. De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd, die als taak heeft te toetsen of de overeenkomst voldoet aan de wetgeving.

Nadelen van reguliere pacht zijn dat er veel dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing zijn die met name de rechten van de pachter beschermen en dat de overeenkomst eindeloos door kan lopen. Deze pachtovereenkomsten gaan namelijk van rechtswege over bij familiale agrarische opvolging en zijn alleen opzegbaar als het agrarische bedrijf wordt beëindigd of onder bijzondere voorwaarden, maar dan met volledige schadeloosstelling.

#### *Geliberaliseerde pacht*

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Deze overeenkomst eindigt aan het einde van de looptijd zonder dat opzegging nodig is. De grond komt na afloop van de overeengekomen termijn vrij, waarna de grondeigenaar kan bepalen of de grond opnieuw wordt verpacht en zo ja, op welke wijze en aan wie.

De grondeigenaar mag de prijs bepalen, er is geen wettelijk vastgestelde prijs van toepassing. De gemeente is verplicht een marktconforme pachtprijs te hanteren, onder andere om te voorkomen dat wordt gehandeld in strijd met de Wet Markt en Overheid.

De beschermingsbepalingen van reguliere pacht, zoals het continuatierecht en de toets door de Grondkamer, zijn niet van toepassing op geliberaliseerde pacht. Overeenkomsten voor gronden groter dan één hectare moeten wel ter toetsing aan de Grondkamer worden gestuurd.

De gemeente kan voor de uitgifte van geliberaliseerde pachtgronden verschillende methoden hanteren:

- Hoogste inschrijving: de agrariër die de hoogste prijs biedt, mag de grond pachten;
- Op volgorde van inschrijving: de agrariër die het eerste op een perceel inschrijft, mag pachten
- Toewijzing door gemeente, bijvoorbeeld op basis van ligging van het bedrijf;
- Loting: elke agrariër mag voorkeurspercelen aangeven en door middel van loten wordt bepaald wie welk perceel mag pachten;
- Puntensysteem: de gemeente stelt (beleidsmatige) voorwaarden op en kent op basis hiervan punten toe aan de inschrijvingen.

#### *Mogelijk nieuwe pachtwetgeving op komst*

In maart 2019 heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangegeven bezig te zijn met een herziening van het pachtstelsel. Hierin zal langlopende pacht de norm worden, omdat dit de

positie van (jonge) boeren zal versterken en de bodemkwaliteit zal bevorderen. Mogelijk komt er op termijn dus nieuwe pachtwetgeving die invloed kan hebben op het pachtbeleid.

### **Pachtbeleid Meerijstad**

#### *Vorm van pacht*

In Meerijstad wordt circa 45 hectare regulier verpacht en circa 171 hectare geliberaliseerd. Zoals hierboven uiteengezet biedt geliberaliseerde pacht de meeste flexibiliteit, de gemeente bepaalt onder andere de duur van de overeenkomst, de prijs en op welke manier de grond wordt uitgegeven. Vanwege de voordelen van geliberaliseerde pacht (en de beschreven nadelen van reguliere pacht) worden al jaren alleen nog geliberaliseerde pachtovereenkomsten gesloten en geen reguliere pachtovereenkomsten meer. Er wordt voorgesteld om dit voort te zetten.

#### *Duur van de overeenkomst*

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Er wordt voorgesteld om niet te kiezen voor deze maximale termijn, maar om overeenkomsten te sluiten met de duur van één jaar en indien mogelijk en wenselijk, met een termijn van drie aaneengesloten jaren. Door in de basis de duur van één jaar te hanteren, wordt de flexibiliteit gecreëerd om na afloop van de overeenkomst de grond bijvoorbeeld voor een ander doel in te zetten indien dit gewenst is. Indien dit niet aan de orde is, kan het contract tweemaal met een jaar verlengd worden, om hiermee het duurzaam gebruik van de grond te stimuleren. De praktijk wijst namelijk uit dat hoe langer een agrariër de grond mag gebruiken, des te duurzamer met de grond wordt omgegaan. De termijn van maximaal drie aaneengesloten jaren biedt voldoende flexibiliteit om gemeentelijk beleid wat de komende jaren nog zal worden uitgewerkt (bijvoorbeeld op het gebied van biodiversiteit of duurzaamheid), mee te nemen in een herziening van het pachtbeleid en door te vertalen in de pachtovereenkomsten.

#### *Prijs*

Voor reguliere pacht wordt de prijs jaarlijks bij wet vastgesteld in het Pachtnormenbesluit.

Bij geliberaliseerde pacht kan worden gekozen voor een vastgestelde prijs of de hoogst geboden prijs. Voordeel van de hoogst geboden pachtprijs is dat de inkomsten voor de gemeente hoger zullen zijn. Nadeel hierbij is dat degene met de grootste financiële draagkracht de grootste kans heeft om een perceel te pachten. Daarnaast worden hiermee wellicht bepaalde sectoren binnen de landbouw bevoordeeld. In sommige sectoren is het rendement van het gebruik van de grond namelijk hoger, wat het betalen van een hogere pachtprijs mogelijk maakt. Om agrariërs financieel gelijke kansen te bieden, wordt voorgesteld te werken met een vastgestelde prijs en deze jaarlijks vast te stellen bij vaststelling van alle grondprijzen (bij jaarlijkse herziening van de Nota grondzaken).

Wat betreft de hoogte van de prijs wordt opgemerkt dat de gemeente een marktconforme prijs moet en wil hanteren. Naast de wettelijke verplichting hiervoor, is het wenselijk om een redelijk rendement uit onze agrarische eigendommen te halen. Er wordt voorgesteld om de marktconforme pachtprijs comparatief te bepalen, wat betekent dat de prijs tot stand komt door vergelijking met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.

Bij enkele percelen is sprake van bijzondere beperkingen, zoals een voorgeschreven gebruik als grasland, een verbod op het aanbrengen van meststoffen, een specifieke kavelform of bodemkwaliteit of een verplichting tot het behoud van een ingerichte akkerrand. Afhankelijk van de beperking kan dit effect hebben op de pachtprijs voor de betreffende gronden.

#### *Wijze van uitgifte*

De verschillende methoden van uitgifte zijn overwogen:

- Uitgifte bij hoogste inschrijving geeft het voordeel dat het hoogste rendement voor de gemeente wordt verkregen, maar het nadeel dat dit geen gelijke kansen voor alle agrariërs biedt;
- Op volgorde van inschrijving heeft als nadeel dat de agrariër zelden het door hem gewenste perceel krijgt en dat het administratief bewerkelijk is;
- Toewijzing door de gemeente brengt een subjectieve weging door de gemeente met zich mee en daarmee geen gelijke kansen voor de pachter, dit is niet wenselijk;
- Bij loting krijgen alle agrariërs de gelijke kans om het perceel van de eerste voorkeur te kunnen gaan pachten;
- Puntensysteem: het pachtbeleid van Meerijstad stelt beleidsmatig nog weinig voorwaarden waaraan agrariërs moeten voldoen, waardoor een puntensysteem (nog) geen passende methode is.

Er wordt voorgesteld om te kiezen voor een loting. Dit is een objectieve methode waarbij alle agrariërs gelijke kansen krijgen om het door hen gewenste perceel te kunnen pachten.

#### *Doelgroep en inschrijfvoorwaarden*

Voorwaarde om mee te kunnen doen aan de loting is een inschrijving voor een agrarisch bedrijf bij de Kamer van Koophandel. Er worden verder geen voorwaarden aan de plaats van vestiging van het agrarisch bedrijf gesteld, om strijdigheid met het Europees non-discriminatiebeginsel te voorkomen.

#### *Duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit in pachtbeleid*

De onderwerpen duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit hangen samen met het beheer van agrarische grond. Wanneer grond duurzaam wordt beheerd, verbetert dit de bodemkwaliteit en de biodiversiteit. Dit alles past bij de ambities van Meerijstad. Het beleid voor deze onderwerpen is op dit

moment alleen nog niet dusdanig concreet uitgewerkt, dat dit al kan worden meegenomen in dit pachtbeleid en de pachtvereenkomsten. De verwachting is dat het beleid voor duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit de komende jaren verder wordt uitgewerkt. Door te kiezen voor een korte duur van de pachtvereenkomsten, zoals eerder in deze notitie is beschreven, kunnen deze onderwerpen als ze zijn uitgewerkt snel worden opgenomen in het pachtbeleid en worden vertaald in de pachtvereenkomsten

#### *Conclusie*

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om de agrarische gronden liberaal te verpachten voor de duur van één jaar, met een maximum van drie aaneengesloten jaren, hierbij een vaste prijs te hanteren en de gronden door middel van loting uit te geven aan agrarische bedrijven die een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebben.

De reeds bestaande reguliere pachtvereenkomsten worden van rechtswege verlengd en hierbij wordt de prijs uit het Pachtnormenbesluit gehanteerd.

## **6 Groen- en reststroken en overige gronden**

De gemeente Meierijstad heeft gronden in eigendom die een functie in het kader van openbaar groen of verkeer hebben. De gemeente voert het beheer en onderhoud van deze gronden uit. De meeste van deze gronden hebben een duidelijke functie, zoals plantsoenen, parken, parkeerplaatsen, wegen of waterpartijen. Er zijn ook groen- of reststroken waar een duidelijke functie ontbreekt of waarbij het geen probleem vormt om de grond niet meer als openbaar gebied te gebruiken. Inwoners van Meierijstad kunnen verzoeken om deze stroken grond aan te kopen. Na toetsing van de verzoeken blijkt of grond al dan niet verkocht kan worden. Stroken die niet verkocht kunnen worden, kunnen mogelijk worden verhuurd. Dit is afhankelijk van de beperkingen die de grond of omgeving met zich meebrengt.

#### *Adoptie openbaar groen*

Wanneer grond een openbare functie moet blijven behouden, is uitgifte van de grond niet mogelijk. In sommige gevallen is het wel mogelijk dat met inwoners afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van openbaar groen. Er is een mogelijkheid tot groenadoptie, waarbij inwoners vrijwillig het onderhoud van een groenstrook op zich nemen. De openbare functie van de strook blijft ongewijzigd en de strook blijft eigendom van de gemeente. Een voordeel voor de adoptant hiervan kan zijn dat hij het onderhoud intensiever kan uitvoeren.

#### *Verkoop*

Voor de uitgifte van groen- en reststroken worden twee vormen gehanteerd, verkoop en verhuur. De hoofdregel is dat, indien er een mogelijkheid is om de reststrook te verkopen, deze wordt verkocht. Een reststrook zal alleen worden verhuurd als de openbare functie van de strook kan vervallen, maar het niet mogelijk of wenselijk is om het eigendom over te dragen. Om een juiste en uniforme afweging te maken welke gronden wel en welke gronden niet verkocht kunnen worden, is het van belang om criteria te hanteren. Bij verkoop van een groen- of reststrook wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De strook moet grenzen aan het eigendom van de verzoeker;
2. Er zijn geen kabels, leidingen, rioleringen of zakelijke rechten in of op de strook aanwezig;
3. De strook grond mag geen functie hebben in het kader van:  
groen, parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, speelveld/speelvoorzieningen, stedenbouw, water, ecologie, flora en fauna, archeologie of cultuurhistorie;
4. De strook mag geen onderdeel uit (gaan) maken van toekomstige (planologische) ontwikkelingen;
5. Verkoop van de strook mag geen nadelige gevolgen voor onderhoud van de omgeving opleveren;
6. Er zijn geen overige belanghebbenden voor het aankopen van de strook. Indien dat wel het geval is, wordt maatwerk geleverd.

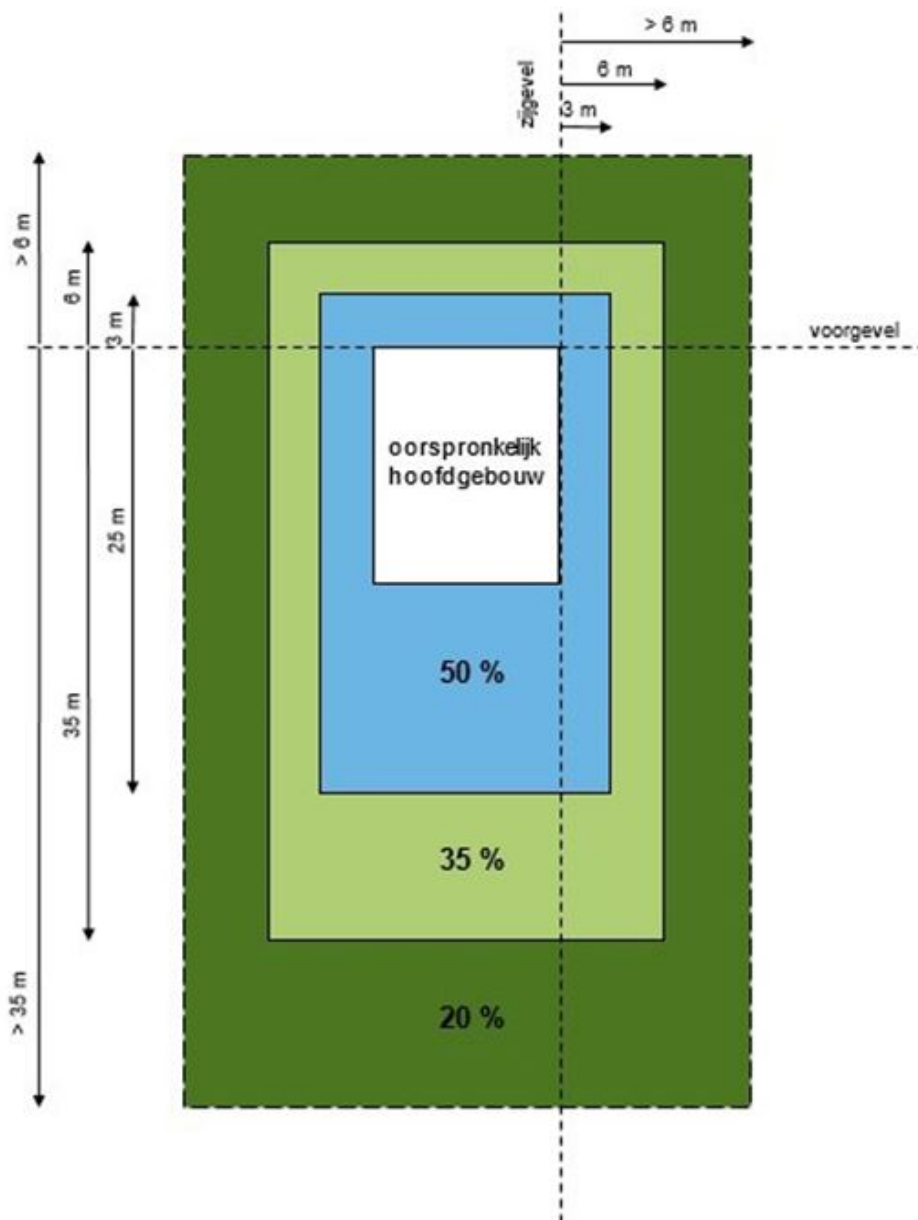
Indien aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan, kan de strook grond worden verkocht.

#### Prijs

Bij het bepalen van de systematiek voor de grondprijs voor de groen- en reststroken is een aantal elementen meegewogen:

- de actuele bouwgrondprijzen;
- het feit dat het geen vrij in te richten kavel is, maar een toevoeging aan een bestaande situatie;
- de hoogte van de prijs is afhankelijk van de mate van waardetoevoeging aan het bestaande perceel. Hoe verder de te verkopen strook grond van de woning gelegen is, hoe lager de waardetoevoeging en hoe lager de verkoopprijs.

In onderstaande figuur wordt weergegeven hoe de prijs van een groen- of reststrook wordt berekend.



Uitgangspunten bij bovenstaand figuur zijn:

- prijzen zijn kosten koper;
- als basis dient de normatieve grondprijs per m<sup>2</sup> (exclusief BTW) voor het betreffende type woning in de desbetreffende kern van Meerijstad;
- definitie hoofdgebouw: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Als er door de verkoop van grond een volledige bouwkvavel ontstaat, dan is er geen sprake meer van een groen- of reststrook en wordt de volledige bouwgrondprijs in rekening gebracht.

Indien de te verkopen grond niet is aan te merken als een groen- en reststrook, maar ook geen volledige bouwkvavel wordt, dan wordt de prijs op basis van die specifieke situatie bepaald. Hiervoor kan worden gekozen vanwege bijvoorbeeld de oppervlakte of de voorgenomen gebruiksfunctie, dit is maatwerk. Indien de waarde door een externe taxateur wordt bepaald, zijn de kosten hiervan voor rekening van de koper.

#### Verhuur

Indien niet wordt voldaan aan de bovenstaande criteria voor verkoop van een groen- of reststrook, kan worden bekeken of de strook kan worden verhuurd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij grond die in de toekomst nodig is voor herinrichting van de openbare ruimte of een strook grond waar kabels en



leidingen in liggen. Er kunnen ook andere gronden worden verhuurd, die niet zijn aan te merken als groen- of reststroken.

Bij verhuur van grond gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- de duur van een huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd en er geldt een opzegtermijn van 3 maanden;
- de huurprijs per jaar wordt berekend zoals bepaald in bijlage 3 bij deze nota;
- de huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex;
- de minimale huurprijs bedraagt € 25 per jaar;
- als de huurprijs lager ligt dan € 50 per jaar, dan wordt eenmaal per vijf jaar gefactureerd. Ligt de jaarlijkse huurprijs hoger, dan heeft de huurder de keuze om jaarlijks dan wel voor een langere periode vooruit te betalen;
- er vindt geen teruggave plaats indien de huur binnen deze vijf jaar wordt beëindigd.

#### *Maatwerk*

Het is mogelijk om maatwerk toe te passen en hiervoor weloverwogen af te wijken van hetgeen hierboven is bepaald ten aanzien van verkoop en verhuur.

#### *Bouwmogelijkheden en bestemmingsplan*

Groen- en reststroken die worden verkocht hebben veelal de bestemming groen of verkeersdoeleinden. Deze bestemmingen kennen geen bouwmogelijkheden. Kopers zullen, als ze de aangekochte strook grond willen bebouwen, een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen.

Als de verkochte groen- en reststroken bij het woonperceel worden betrokken, worden ze bij de herziening van het bestemmingsplan bestemd als woondoeleinden.

#### *Bestaande overeenkomsten*

In de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn allerlei verschillende overeenkomsten met betrekking tot het verhuren en het in gebruik geven van grond gesloten. Deze overeenkomsten variëren inhoudelijk: ze hebben onder andere verschillende looptijden, kennen meestal geen einddatum of kennen lage prijzen. Er moet nog een inventarisatie naar deze overeenkomsten plaatsvinden. Nadat de inventarisatie is afgerond, is een beter totaalbeeld beschikbaar en kan bekeken worden hoe met de bestaande overeenkomsten kan of moet worden omgegaan.

## **7 Zakelijke rechten**

In de gemeente Meierijstad worden verschillende zakelijke rechten gevestigd. Een zakelijk recht is een recht dat rust op een zaak of een ander goed. Een kenmerk van een zakelijk recht is dat het zaaksgevolg heeft, dit betekent dat het recht op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt.

#### *Recht van opstal*

Een regelmatig voorkomend zakelijk recht is het recht van opstal. Dit is een recht om in, op of boven de grond van de gemeente bouwwerken, kabels en leidingen of beplanting in eigendom te hebben. Een recht van opstal zorgt ervoor dat de gemeente niet door natrekking eigenaar wordt van het opstal van een ander. Voor het vestigen van het recht van opstal is een notariële akte en inschrijving in de openbare registers vereist. De bevoegdheden van de opstalhouder tot het gebruiken, aanbrengen of wegnemen van bouwwerken en beplantingen kunnen in de akte worden geregeld. Daarnaast kan in de akte worden vastgelegd dat de opstalhouder verplicht is om jaarlijks een vergoeding – retributie – aan de gemeente als eigenaar te betalen.

Het recht van opstal kan voor verschillende doelen en functies worden gevestigd, er zijn dan ook verschillende voorwaarden en tarieven van toepassing. De voorwaarden worden per voorkomend geval bepaald. De tarieven worden berekend zoals weergegeven in bijlage 3 bij deze nota en worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex.

#### *Telecommunicatiemasten*

Voor telecommunicatiemasten zijn algemene uitgangspunten bepaald. De reden hiervoor is dat er in Meierijstad verschillende telecommunicatiemasten op gemeentegrond staan en het goed is als bij het sluiten van nieuwe overeenkomsten dezelfde uitgangspunten van toepassing zijn. Voor een telecommunicatiemast op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. Uitgangspunten die hierbij gehanteerd worden zijn:

- de retributie bestaat uit een tarief voor de mast en een tarief per medegebruiker;
- de looptijd is 30 jaar;
- jaarlijkse indexering conform de consumentenprijsindex.

De tarieven voor de retributie voor de telecommunicatiemast en het medegebruik zijn bepaald na vergelijking met de tarieven van omliggende gemeenten. De tarieven voor Meierijstad staan vermeld in bijlage 3 bij deze nota.

#### *Erfpacht*

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de gemeente het eigendom behoudt en de erfpachter in beginsel het volle genot van de grond heeft en ook het recht om er een bouwwerk op te realiseren. Het recht van erfpacht kent verschillende verschijningsvormen. Zo zijn er bijvoorbeeld tijdelijke erfpacht (vaak 30 tot 50 jaren) en voortdurende/eeuwigdurende erfpacht bekend. Voor de uitgifte in erfpacht is een notariële akte en inschrijving in de openbare registers vereist. Daarnaast kan in de akte worden

vastgelegd dat de erfpachthouder verplicht is om jaarlijks een vergoeding – canon – aan de gemeente als eigenaar te betalen.

Uitgifte in erfpacht komt voor bij sportterreinen. Verder zijn er enkele specifieke gevallen waarbij gekozen kan worden voor langdurige zekerheid. Aangezien erfpacht niet zo vaak voorkomt, zijn geen algemene uitgangspunten opgesteld, maar wordt per geval maatwerk geleverd.

#### *Voorpootrecht*

Voorpootrecht is een zakelijk recht wat iemand het recht geeft om op gemeentegrond bomen te planten en te rooien. Meestal rust dit recht op de berm van een weg die langs het perceel (eigendom) van de rechthebbende van het voorpootrecht ligt. Het voorpootrecht is in het verleden meermaals gevestigd en dit is (meestal) notarieel vastgelegd. In Meerijstad is goed in beeld waar het voorpootrecht zich bevindt. Uit de praktijk blijkt dat er geen nieuwe aanvragen komen. Wel zijn er af en toe verzoeken om het voorpootrecht door te halen of het komt aan de orde bij de herinrichting van een weg. Per verzoek of project wordt bekeken hoe het wordt afgewikkeld.

## 8 Jacht- en visrechten

De gemeente Meerijstad is eigenaar van gronden waar op gejaagd mag worden en van wateren waar in gevist mag worden. Om het gebruik van deze gemeentelijke eigendommen te regelen worden overeenkomsten gesloten.

#### *Jachtrechten*

De gemeente heeft gronden in eigendom waarop gejaagd mag worden. Er zijn verschillende vormen van jacht:

- **jacht**, uitgevoerd door jachthouders op basis van een jachthuurovereenkomst(en) in een geopend jachtseizoen voor 5 aangewezen diersoorten, waarvoor het verplichte lidmaatschap van de lokale wildbeheereenheid een voorwaarde is;
- **beheer**, uitgevoerd door faunabeheereenheden en de wildbeheereenheden, op basis van een planmatige en langdurige aanpak waarmee de omvang van populaties van diersoorten wordt beperkt als dat nodig is vanwege de ernst of omvang van de schade of de bedreiging van een publiek belang – zoals de volksgezondheid of verkeersveiligheid, dit ook op basis van de toestemming grondgebruiker;
- **schadebestrijding**, in principe uitgevoerd door grondgebruikers of namens hen, op basis van toestemming van de grondeigenaar ingeval van maatregelen die een grondgebruiker mag nemen tegen dieren die schade aan zijn eigendommen veroorzaken.

De gemeente Meerijstad sluit overeenkomsten met wildbeheereenheden of jachtcombinaties waar in wordt bepaald welke vormen van jacht op welke percelen in Meerijstad zijn toegestaan. Voor jacht en beheer worden de specifieke percelen in de overeenkomst benoemd. Voor schadebestrijding wordt een algemene bepaling opgenomen zodat, na toestemming van de gemeente, overal waar noodzakelijk aan schadebestrijding kan worden gedaan. Deze schadebestrijding kan aan de orde zijn bij gevoelige gebieden, zoals sportvelden of wandelgebieden.

Tevens wordt een jaarlijks te betalen tarief in de overeenkomst opgenomen. Om de tarieven van bovengenoemde categorieën te bepalen, is gekeken naar de tarieven van de drie voormalige gemeenten en de tarieven die door omliggende gemeenten worden gehanteerd. De tarieven staan vermeld op bijlage 3 bij deze nota.

#### *Visrechten*

De gemeente Meerijstad is eigenaar van wateren waarin gevist mag worden. Hengelsportverenigingen hebben de mogelijkheid om in deze wateren te vissen, hiervoor zijn overeenkomsten gesloten. Deze overeenkomsten worden momenteel geharmoniseerd. In deze harmonisatie wordt gekeken naar de voorwaarden en de tarieven.

## 9 Onrechtmatig grondgebruik

Op diverse locaties in de gemeente Meerijstad wordt zonder recht of titel (onrechtmatig) gebruik gemaakt van gemeentegrond. Vaak speelt dergelijk gebruik in het buitengebied, waarbij de gebruiker een gedempte sloot en/of berm bij de particuliere tuin betreft. Maar ook in de bebouwde kom worden gemeente-eigendommen onrechtmatig in gebruik genomen.

Het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is in geen geval acceptabel. Enerzijds vanuit het principe dat men nu eenmaal niet andermans grond behoort toe te eigenen. Anderzijds vanuit praktische redeneringen, zoals de beperking om te kunnen beschikken over onze eigen grond, de eventuele aantasting van het landschappelijk gebied, de eventuele aantasting van de verkeersveiligheid, de eventuele aantasting van de werking van de waterhuishouding en de (juridische) gevolgen van het niet optreden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Optreden tegen dit gebruik is dan ook zeker gewenst.

Een mogelijk juridisch gevolg is dat de gemeente na verloop van tijd mogelijk geen gebruik meer kan maken van haar recht om de grond terug te vorderen. Er is dan sprake van verjaring van een rechtsvordering. De verjaring heeft tot gevolg dat degene die de grond gebruikt (formeel de bezitter) de grond ook in eigendom krijgt. De gemeente verliest dan haar eigendom. Dit betekent overigens niet dat de overdracht van eigendom door verjaring gemakkelijk te bewerkstelligen is voor een

grondgebruiker. In veel gevallen beroept een grondgebruiker zich tevergeefs op verjaring. Ook kan de inbezitneming als een onrechtmatige daad worden benaderd.

Dit neemt niet weg dat optreden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond van belang is. Als de gemeente het gebruik jarenlang gedooft, zal de discussie over eventuele verjaring eerder aan de orde zijn dan wanneer de gemeente hiertegen optreedt.

Voor Meierijstad wordt over het onrechtmatig grondgebruik nog beleid ontwikkeld.

### **10 Vergoeding deskundigenadvies**

De gemeente kan voor met name grotere projecten als woningbouw en bedrijventerreinen diverse onroerende zaken verwerven. Daarbij wordt de gemeente vertegenwoordigd door ter zake deskundige ambtenaren of laat de gemeente zich vertegenwoordigen door een ter zake deskundige (taxateur, makelaar of rentmeester). De wederpartij wiens onroerende zaak moet worden verworven bezit in de meeste gevallen niet die deskundigheid en heeft de behoefte zich door een deskundige te laten bijstaan. Op basis van jurisprudentie is het gebruikelijk dat aan de wederpartij een vergoeding wordt toegekend voor de in redelijkheid gemaakte kosten van deskundige bijstand, omdat de bijstand heeft bijgedragen aan het bereikte akkoord.

Het berekenen van een percentage van de koopsom van de gemaakte kosten (de courtage) brengt met zich mee dat de deskundigenvergoeding niet in alle gevallen in redelijke verhouding staat tot de tijdsbesteding van de deskundige. In die gevallen ontstaat een onderhandelings situatie over de hoogte van de courtage. Door substantieel verschil van inzicht over de redelijkheid van de courtage kan ongewenste druk op het slagen van de totale verwerving komen te staan.

Ten aanzien van de vergoeding van de deskundigenkosten zal in alle gevallen worden gekeken of het uitkeren van een vergoeding in het betreffende geval redelijk is. Daarna wordt gekeken of de vergoeding redelijk is in verhouding tot de geleverde inspanning/prestatie.

Het uitgangspunt inzake de vergoeding van de deskundigenkosten wordt in beginsel als volgt vastgesteld: Bij een schadeloosstelling:

- tot € 250.000,- bedraagt de vergoeding 2% met een minimum van € 1.000,-;
- van € 250.000,- tot € 500.000,- bedraagt de vergoeding 1,75% met een minimum van € 5.000,-;
- van € 500.000,- tot € 750.000,- bedraagt de vergoeding 1,5% met een minimum van € 8.750,-;
- boven € 750.000,- bedraagt de vergoeding 1,2% met een minimum van € 11.250,- en met een maximum van € 22.500,-.

Bovengenoemde bedragen zijn inclusief BTW.

De wederpartij en diens deskundigen worden in het begin van het onderhandelings traject geïnformeerd. Bovendien geldt te allen tijde dat partijen van bovengenoemd model kunnen afwijken als daartoe in redelijkheid aanleiding bestaat. Een voorwaarde voor de vergoeding van de deskundigenkosten is dat partijen uiteindelijk overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van de onroerende zaak of zaken.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 7 januari 2020.*

*De secretaris,*

*Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA,*

*De burgemeester,*

*Ir. C.H.C. van Rooij*

## **Bijlage 1 Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels**

### **Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels**

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

- 1.1 Algemene voorwaarden: de algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels van de gemeente Meerijstad, bestemd om te gelden bij verkoop van bouwgrond door Gemeente.
- 1.2 Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad.
- 1.3 Feitelijke levering: ingebruikneming, het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het verkochte kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden uit te voeren.
- 1.4 Gemeente: de gemeente Meerijstad, tevens verkoper.
- 1.5 Juridische levering: de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.
- 1.6 Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en koop van woningbouwkavel(s) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- 1.7 Maand: kalendermaand.
- 1.8 Optieovereenkomst: voorafgaand aan de koopovereenkomst kan een optieovereenkomst worden gesloten, waarbij Koper gedurende de optietermijn van 4 maanden een recht heeft om het verkochte te kopen.
- 1.9 Verkochte: de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

#### **Artikel 2. Kosten**

- 2.1 Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de eventueel verschuldigde BTW, de notariskosten en de kadastrale kosten (afsplitsen en uitmeten perceel door het Kadaster).
- 2.2 Alle lasten en belastingen, die over het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.
- 2.3 Wanneer Koper een optieovereenkomst sluit, is Koper vanaf 4 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom exclusief BTW. Als de koopovereenkomst binnen de optietermijn van 4 maanden wordt getekend, is Koper pas na afloop van de 4 maanden optietermijn rente verschuldigd.
- 2.4 Wanneer Koper geen optieovereenkomst sluit, maar direct overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst, is Koper vanaf 4 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom exclusief BTW.
- 2.5 De rente zoals genoemd onder lid 2.3 en 2.4 betreft de wettelijke rente voor consumententransacties verhoogd met BTW. De rente en BTW dienen gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

#### **Artikel 3. Juridische Levering**

- 3.1 Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of gebruik. Het wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.
- 3.2 Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.
- 3.3 De voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris uiterlijk 2 maanden nadat de optietermijn is verstreken, of indien er geen sprake is van een optieovereenkomst uiterlijk 6 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.
- 3.4 De in lid 3 genoemde termijn kan worden verlengd met 4 maanden wanneer er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning benodigd is voor het verkrijgen van de financiering voor de aankoop van het verkochte.
- 3.5 De gemeente heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

#### **Artikel 4. Feitelijke levering**

- 4.1 Het verkochte kan door Koper in eigen gebruik, risico en genot worden aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.
- 4.2 Indien het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders vóór het passeren van de notariële akte in gebruik wordt genomen, gaat het risico vanaf dat moment over op Koper en is er tevens rente en BTW verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevond.
- 4.3 Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.
- 4.4 De gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend, die aan een normaal gebruik voor woningbouw door de Koper in de weg staan.

#### **Artikel 5. Uitzetting perceelsgrenzen**

- 5.1 Op verzoek van Koper zal het verkochte als ook het bouwblok door Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de koopovereenkomst is getekend of Koper schriftelijke toestemming van Gemeente heeft verkregen voor vroegtijdige feitelijke levering. De start van de bouw kan pas plaatsvinden na formele uitzetting en het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

5.2 Koper kan het Kadaster verzoeken om het perceel kadastraal te splitsen op kosten van Koper. Gemeente zal medewerking verlenen aan splitsing of het toekennen van voorlopige kadastrale grenzen.  
5.3 Koper kan ten aanzien van Gemeente geen aanspraken maken op de artikelen 46 en 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het bepalen van hoekpunten en vorderen erfafscheiding.

#### **Artikel 6. Over- en ondermaat**

6.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, zal in beginsel geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.

6.2 Wanneer het verschil in grootte meer dan 5% van de totale oppervlakte bedraagt, kan verrekening plaatsvinden naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na toekenning van de definitieve kadastrale grenzen of kadastrale splitsing, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen.

#### **Artikel 7. Bouwrijp**

7.1 Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat het woningbouwkwavel beschikbaar is voor het beoogde doel.

7.2 Onder bouwrijp wordt verstaan:

- het verrichten van grondwerken. Koper dient zo nodig zelf voor aan- en/of afvoer van grond te zorgen om het perceel op bouwpeil te krijgen;
- het saneren van de bodem en het grondwater en het dempen van oppervlaktewateren conform de gestelde eisen;
- aansluitingsmogelijkheden voor de afvoer van vuilwater en hemelwater. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper;
- openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- voorzien van hoofdleidingen voor water en elektra, aangelegd door de nutsbedrijven, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper;
- vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of feitelijke levering verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen;

7.3 Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of voor de waterdoorlatendheid, van het verkochte of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken.

#### **Artikel 8. Milieukundig bodemonderzoek**

8.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft Gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van het verkochte is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat het verkochte niet geschikt is voor het beoogde doel. Koper heeft recht op inzage in het rapport.

8.2 Bij het verkennend bodemonderzoek genoemd in 8.1 is geen onderzoek naar PFAS verricht.

#### **Artikel 9. Bebouwing**

9.1 Koper dient binnen 8 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

9.2 Wanneer er geen optieovereenkomst is gesloten dient Koper binnen 8 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag, omgevingsvergunning in te dienen.

9.3 Koper is verplicht binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te maken met de bouw van een woning op het verkochte. Deze woning dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn voltooid.

#### **Artikel 10. Parkeren**

10.1 Koper is verplicht om minimaal het in de beleidsregels voorgestelde aantal parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, te gebruiken, in stand te laten en te onderhouden. Bij niet nakoming is Koper een boete verschuldigd van € 50,00 per dag zolang hij in gebreke is.

10.2 De gemeente draagt bij nieuw openbaar gebied zorg voor de aanleg van een in- en uitrit van circa 3 meter breed op gemeentegrond. Op verzoek en op kosten van de koper kan de standaard in- en uitrit, ten behoeve van de tweede parkeerplaats op eigen erf, worden verbreed, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsnotitie Inritten.

#### **Artikel 11. Twee of meer kopers**

Indien Koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen na te komen;

c. de (rechts)personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 12. Publiekrechtelijke taken**

De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.

#### **Artikel 13. Verbod doorverkoop**

13.1 Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig de door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan Gemeente van 25% van de koopsom van het verkochte.

13.2 De onder lid 1 bedoelde toestemming wordt alleen verleend op grond van zwaarwegende omstandigheden, die bij het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst niet te voorzien waren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

13.3 Indien Koper de rechten uit deze overeenkomst toch zonder schriftelijke toestemming van Gemeente aan een ander overdraagt is Gemeente in dit geval geen enkele vergoeding van schade, rente en/of kosten, hoe ook genaamd, aan Koper of de betreffende derde partij verschuldigd, onverminderd het recht van Gemeente om in dat geval schadevergoeding te eisen van Koper.

#### **Artikel 14. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting**

14.1 Koper is verplicht het bepaalde in art. 9, 10, 13 en 14 bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig gebruiks- of genotsrecht ten behoeve van Gemeente op te leggen en het in de art. 9, 10, 13 en 14 bepaalde woordelijk op te nemen in de notariële akte. De verplichting tot opneming vervalt, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.

14.2 Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het opnemen van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 9, 10, 13 en 14 als verplichting om dit door te leggen, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan.

#### **Artikel 15. Wanprestatie en verzuim**

15.1 Ingeval één van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de wederpartij hem in gebreke stellen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk middels een aangetekend schrijven geschieden.

15.2 Indien na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, een partij in verzuim raakt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden tot het moment van juridische levering. De ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij.

15.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op nakoming van een bepaling uit de koopovereenkomst welke bekrachtigd zal worden in de akte van levering, is Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van € 150,00 per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van de koopsom, tenzij een afzonderlijke boete is bepaald.

15.4 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering dan wel de voldoening van de koopsom, zal Koper, onverminderd het bepaalde in artikel 15.1 een, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt maximaal tien procent van de koopsom.

#### **Artikel 16. Ontbindende voorwaarden**

16.1 De koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk 6 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst, conform gangbare marktvoorwaarden en marktтарieven, geen toereikende hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling voor de financiering van het verkochte en de hierop te realiseren woning heeft verkregen.

16.2 Indien er geen sprake is van een optieovereenkomst kan de ontbindingsvoorwaarden genoemd in lid 1 uiterlijk 6 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst worden ingeroepen.

16.3 Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.

16.4 De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour". Koper heeft daarbij de verplichting om twee schriftelijke afwijzingen van verschillende erkende geldverstrekker instellingen te overleggen aan Gemeente.

#### **Artikel 17. Faillissement en beslag**

Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, indien:

- er sprake is van (aanvraag van) faillissement of (aanvraag van) surseance van betaling van Koper, of
- er gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd, of
- verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, of

- executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd.

**Artikel 18. Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanig wijzigen dat van (een der) partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, zullen partijen gezamenlijk tot een regeling proberen te komen. Indien niet binnen 60 dagen na aanvang van het overleg tot overeenstemming is gekomen, is de geschillenregeling zoals genoemd in artikel 19.1 en 19.2 van toepassing.

**Artikel 19. Geschillenregeling**

19.1 Geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst worden zoveel mogelijk in onderling overleg tussen partijen beslecht.

19.2 Indien het bepaalde in het vorige lid niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

**Artikel 20. Ontheffingen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de algemene voorwaarden, aan welke ontheffing beperkingen en voorschriften kunnen worden verbonden. Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

**Artikel 21. Overige bepalingen**

21.1 Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

21.2 Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

## **Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond**

### **Algemene Verkoopvoorwaarden Bedrijfsgrond**

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

1.1 Algemene voorwaarden: de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Meerijstad, bestemd om te gelden bij verkoop van bedrijfsgrond door de gemeente.

1.2 Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad.

1.3 Feitelijke levering: ingebruikneming, het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over de het verkochte kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden uit te voeren.

1.4 Gemeente: de gemeente Meerijstad, tevens Verkoper.

1.5 Juridische levering: de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.

1.6 Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en koop van bedrijfsgrond(en) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

1.7 Reserveringsovereenkomst: voorafgaand aan de koopovereenkomst kan een reserveringsovereenkomst worden gesloten, waarin het verkochte voor een bepaalde periode wordt gereserveerd voor de mogelijke Koper.

1.8 Verkochte: de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

#### **Artikel 2. Kosten**

2.1 Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de eventueel verschuldigde BTW, de notariskosten en de kadastrale kosten (afsplitsen en uitmeten perceel door het Kadaster).

2.2 Alle lasten en belastingen, die over het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.

#### **Artikel 3. Juridische levering**

3.1 Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of gebruik. Het wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.

3.2 Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht.

3.3 De voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert ten overstaan van een door de Koper aan te wijzen notaris uiterlijk op de in de koopovereenkomst gestelde datum.

3.4 De gemeente heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

#### **Artikel 4. Feitelijke levering**

4.1 Het verkochte kan door Koper in eigen gebruik, risico en genot worden aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.

4.2 Indien het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders vóór het passeren van de notariële akte in gebruik wordt genomen, gaat het risico vanaf dat moment over op Koper en is er tevens rente en BTW verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevond.

4.3 Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.

4.4 De gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend, die aan een normaal gebruik als bedrijventerrein door de koper in de weg staan.

#### **Artikel 5. Uitzetten perceelsgrenzen**

5.1 Op verzoek van Koper zal het verkochte door Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de koopovereenkomst is getekend of Koper schriftelijke toestemming van Gemeente heeft verkregen voor vroegtijdige feitelijke levering. De start van de bouw kan pas plaatsvinden na formele uitzetting en het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

5.2 Koper kan het Kadaster verzoeken om het perceel kadastraal te splitsen op kosten van Koper. Gemeente zal medewerking verlenen aan de splitsing of het toekennen van voorlopige kadastrale grenzen.

5.3 Koper kan ten aanzien van Gemeente geen aanspraken maken op de artikelen 46 en 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het bepalen van hoekpunten en vorderen erfafscheiding.

#### **Artikel 6. Over- en ondermaat**

6.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte zoals omschreven in de notariële akte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, zal in beginsel geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.

6.2 Wanneer het verschil in werkelijke grootte afwijkt van hetgeen in de notariële akte meer dan 2% van de totale oppervlakte bedraagt, kan verrekening plaatsvinden naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na toekenning van de definitieve kadastrale grenzen of kadastrale splitsing, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen.



### **Artikel 7. Bouwrijp**

7.1 Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat de bedrijfsgrond beschikbaar is voor het beoogde doel.

7.2 Onder bouwrijp wordt verstaan:

- het verrichten van grondwerken. Koper dient zo nodig zelf voor aan- en/of afvoer van grond te zorgen om het perceel op bouwpeil te krijgen;
- het saneren van de bodem en het grondwater en het dempen van oppervlakte wateren conform de gestelde eisen;
- aansluitingsmogelijkheden voor de afvoer van vuilwater en hemelwater. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper;
- openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- voorzien van hoofdleidingen voor water, elektra en gas (indien er sprake is van groot verbruik), aangelegd door de nutsbedrijven, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan de Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper;
- vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of feitelijke levering voor het beoogde gebruik verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen.

7.3 Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of de waterdoorlatendheid van het verkochte of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken en maatregelen.

### **Artikel 8. Milieukundig bodemonderzoek**

8.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft Gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van het verkochte is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat het verkochte niet geschikt is voor het beoogde doel. Koper heeft recht op inzage in het rapport.

8.2 Bij het verkennend bodemonderzoek genoemd in is geen onderzoek naar PFAS verricht.

8.3 Koper is gerechtigd voor de juridische levering, voor eigen rekening eveneens een bodemonderzoek te laten verrichten op het verkochte. Indien Koper geen gebruik maakt van deze mogelijkheid, komen alle risico's ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging die niet uit het in lid 1 aangehaalde bodemonderzoek naar voren zijn gekomen en de daarmee samenhangende kosten van sanering volledig voor rekening van Koper.

8.4 Indien uit het in opdracht van Koper uitgevoerde bodemonderzoek genoemd in lid 2 blijkt, dat het verkochte perceel niet of niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein, dan komen de kosten die samenhangen met het alsnog geschikt maken van het verkochte ten laste van de Gemeente. Gemeente is in dat verband geen vergoeding van schade of kosten verschuldigd, hoe ook genaamd. De juridische levering zal niet plaatsvinden, voordat is vast komen te staan dat de grond alsnog geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik. Gemeente heeft daarnaast het recht om onderhavige overeenkomst middels een aan Koper gerichte aangetekende brief te ontbinden, indien de saneringskosten meer dan € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) exclusief omzetbelasting bedragen. Indien de gemeente op basis van dit lid de overeenkomst ontbindt, is de Gemeente geen vergoeding van schade en/of kosten verschuldigd.

### **Artikel 9. Bebouwing**

9.1 Koper dient binnen 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

9.2 Koper is verplicht binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te maken met de bouw of indien de juridische levering nog niet heeft plaatsgevonden, binnen 6 maanden na de juridische levering. De bouw dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn voltooid.

### **Artikel 10. Gevolgen niet-nakoming bouwplicht**

10.1 Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan de bouwverplichtingen van artikel 9, is hij verplicht na in gebreke te zijn gesteld het verkochte terug te verkopen aan Gemeente als Gemeente dit wenst. De terugkoop zal plaatsvinden tegen de bij aankoop aan Gemeente betaalde koopsom en omzetbelasting. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente, door Gemeente een bedrag van twintig procent worden ingehouden en aan Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van Gemeente kan worden gevorderd. Ingebrekestelling moet schriftelijk plaatsvinden door middel van een aangetekende brief.

10.2 De kosten van of in verband met de terugkoop en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de terugverkoper.

10.3 De terugverkoper is verplicht binnen een door Gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander door Gemeente op kosten van de terugverkoper zal plaatsvinden.

#### **Artikel 11. Inrichting van het verkochte**

11.1 Koper is verplicht, gelijktijdig met de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een inrichtingsplan te overleggen.

11.2 Koper is verplicht op het verkochte perceel, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte (voor personen- en/of vrachtauto's (inclusief trailers)) aan te leggen en te onderhouden.

11.3 Een aanvraag voor inritten wordt getoetst aan de Gemeentelijke Beleidsnotitie inritten en paden.

11.4 Koper dient in ieder geval te voldoen aan de eisen met betrekking tot het bestemmingsplan en het ter zake geldende beeldkwaliteitsplan.

#### **Artikel 12. Inritten**

Het verkochte wordt bij nieuw openbaar gebied standaard voorzien van één inrit op kosten van de gemeente. Wanneer het verkochte een frontbreedte heeft van meer dan 100 m<sup>1</sup> voorziet de gemeente het verkochte van een tweede inrit op haar kosten.

#### **Artikel 13. Parkmanagement**

13.1 Koper is er mee bekend dat het bedrijfsleven, met uitzondering van de ondernemersverenigingen in de kleine kernen, is verenigd in het Platform Ondernemend Meerijstad (POM). De verenigde ondernemersverenigingen zijn: Ondernemend Veghel (OV), Erpse Bedrijven Kring (EBK), Ondernemers Netwerk Schijndel (ONS) en Business to Business Sint-Oedenrode (BtB). Platform Ondernemend Meerijstad verzorgt als parkmanagementorganisatie de collectieve facilitering van het bedrijfsleven op de bedrijventerreinen Veghel (onder andere algemene belangenbehartiging, vertegenwoordiging van het bedrijfsleven bij projecten, collectieve inkoop van elektriciteit en gas, collectieve afvalinzameling).

13.2 Koper is er mee bekend dat Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel de collectieve beveiliging op de bedrijventerrein De Amert, De Dubbelen, Doornhoek, Duin en Rooiseheide verzorgt.

13.3 Koper is er mee bekend dat SBBN+K de collectieve beveiliging op de bedrijventerreinen Nijnsel en De Kampen verzorgt.

13.4 Glasnet Veghel B.V. beheert het eigen glasvezelnetwerk op de bedrijventerreinen De Amert, Doornhoek, Poort van Veghel, Molenakker en Duin.

13.5 Koper stemt er mee in dat de gemeente zijn vestiging op het industrieterrein doorgeeft aan het POM, Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel en Glasnet Veghel en dat zij Koper mogen benaderen. Koper spreekt op basis van deze overeenkomst de intentie uit om:

- a. Lid te worden van één van de ondernemersverenigingen OV, EBK, ONS of BTB. Door middel van dit lidmaatschap kan Koper gebruik maken van de parkmanagement- diensten van het Platform Ondernemend Nederland;
- b. Deel te nemen aan de collectieve beveiliging van de Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel, mits hierin op het betreffende bedrijventerrein wordt voorzien;
- c. Een aansluiting te nemen op het glasvezelnetwerk van Glasnet Veghel B.V., mits hier een glasvezelnetwerk is gerealiseerd en/of dit binnen 5 jaar na aankoop wordt gerealiseerd ten behoeve van de betreffende bedrijfskavel en een abonnement aan te gaan met Glasnet Veghel B.V. teneinde gebruik te maken van dit glasvezelnetwerk.

#### **Artikel 14. Publiekrechtelijke taken**

De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.

#### **Artikel 15. Verbod doorverkoop**

15.1 Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig het door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete aan Gemeente van 25% van de koopsom van het verkochte.

15.2 Gemeente zal haar toestemming aan de overdracht van de contractpositie alleen onthouden indien zij gegronde reden heeft om te vrezen voor de juiste uitvoering van de onderhavige overeenkomst.

15.3 Indien Koper de rechten uit deze overeenkomst toch zonder schriftelijke toestemming van Gemeente aan een ander overdraagt is Gemeente in dit geval geen enkele vergoeding van schade, rente en/of kosten, hoe ook genaamd, aan Koper of de betreffende derde partij verschuldigd, onverminderd het recht van Gemeente om in dat geval schadevergoeding te eisen van Koper.

#### **Artikel 16. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting**

16.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in art. 5.3, 9, 10, 11, 13, 15 en 16 bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door Koper op grond van deze overeenkomst in eigendom verkregen perceel, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van Gemeente op te leggen en in verband daarmee, om het in de art. 5.3, 9, 10, 11, 13, 15 en 16 bepaalde woordelijk op te nemen in de notariële akte. De verplichting tot opneming vervalt, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.

16.2 Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 5.3, 9, 10, 11, 13, 15 en 16 als verplichting om dit door te leggen, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan.

#### **Artikel 17. Wanprestatie en verzuim**

17.1 Ingeval één van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de wederpartij hem in gebreke stellen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk middels een aangetekend schrijven geschieden.

17.2 Indien na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, een partij in verzuim geraakt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden tot het moment van juridische levering. De ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij.

17.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op nakoming van een bepaling uit de koopovereenkomst welke bekrachtigd zal worden in de akte van levering, is Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd € 150,00 per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van de koopsom, tenzij een afzonderlijke boete is bepaald.

17.4 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering dan wel de voldoening van de koopsom, zal Koper, onverminderd het bepaalde in artikel 17.1 een, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt maximaal tien procent van de koopsom. Het staat de gemeente vrij om daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 18. Faillissement en beslag**

18.1 Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, indien:

- er sprake is van (aanvraag van) faillissement of (aanvraag van) surseance van betaling van Koper voor de juridische levering, of
- verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, of
- executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd.

#### **Artikel 19. Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder de koopovereenkomst is gesloten, zodanig wijzigen dat van (een der) partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, zullen partijen gezamenlijk tot een regeling proberen te komen. Indien niet binnen 60 dagen na aanvang van het overleg tot overeenstemming is gekomen, is de geschillenregeling van toepassing.

#### **Artikel 20. Geschillenregeling**

20.1 Geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst worden zoveel mogelijk in onderling overleg tussen partijen beslecht.

20.2 Indien het bepaalde in het vorige lid niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

#### **Artikel 21. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van algemene voorwaarden, aan welke ontheffing beperkingen en voorschriften kunnen worden verbonden. Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

#### **Artikel 22. Overige bepalingen**

22.1 Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

22.2 Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

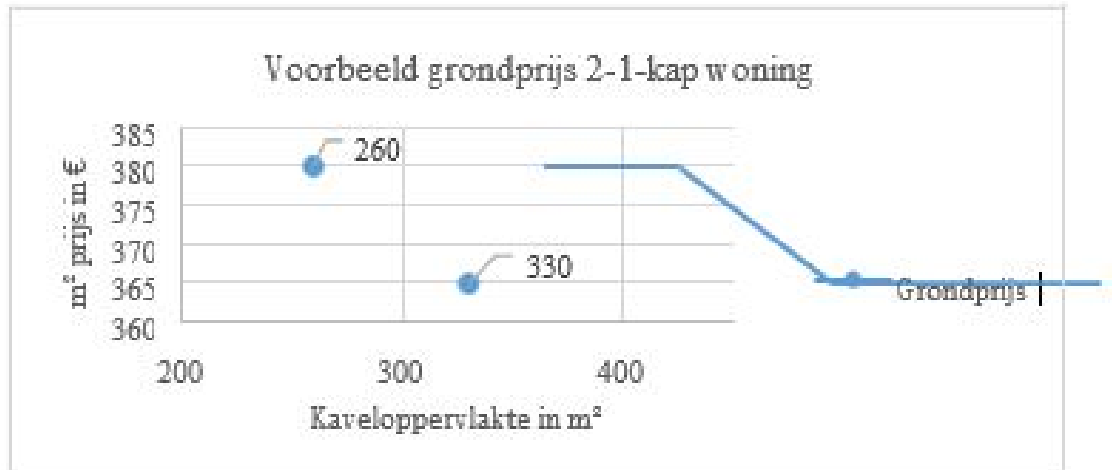
**Bijlage 3 Prijzen**
**Normatieve grondprijzen vrije sector woningbouw 2020 (exclusief BTW)**

Kern	Type woning	Kavelopp. In m <sup>2</sup>	Grondprijs 2020 per m <sup>2</sup>
Veghel	Tussenwoning	150	€ 440
	Hoekwoning	170	€ 375
	2-1-kap klein	260	€ 410
	2-1-kap groot	330	€ 390
	Vrijstaand klein	400	€ 350
	Vrijstaand groot	600	€ 310
Veghels Buiten	Tussenwoning	150	€ 396
	Hoekwoning	170	€ 331
	2-1-kap klein	260	€ 345
	2-1-kap groot	330	€ 330
	Vrijstaand klein	400	€ 330
Erp en Mariaheide	Vrijstaand groot	600	€ 290
	Tussenwoning	150	€ 375
	Hoekwoning	170	€ 285
	2-1-kap klein	260	€ 325
	2-1-kap groot	330	€ 310
Zijtaart en Eerde	Vrijstaand klein	400	€ 315
	Vrijstaand groot	600	€ 275
	Tussenwoning	150	€ 324
	Hoekwoning	170	€ 239
	2-1-kap klein	260	€ 300
Boerdonk en Keldonk	2-1-kap groot	330	€ 285
	Vrijstaand klein	400	€ 285
	Vrijstaand groot	600	€ 255
	Tussenwoning	150	€ 293
	Hoekwoning	170	€ 209
Schijndel	2-1-kap klein	260	€ 274
	2-1-kap groot	330	€ 264
	Vrijstaand klein	400	€ 274
	Vrijstaand groot	600	€ 250
	Tussenwoning	150	€ 430
Wijbosch	Hoekwoning	170	€ 365
	2-1-kap klein	260	€ 405
	2-1-kap groot	330	€ 385
	Vrijstaand klein	400	€ 345
	Vrijstaand groot	600	€ 305
Sint-Oedenrode	Tussenwoning	150	€ 288
	Hoekwoning	170	€ 214
	2-1-kap klein	260	€ 310
	2-1-kap groot	330	€ 300
	Vrijstaand klein	400	€ 295
Boskant, Nijnsel en Olland	Vrijstaand groot	600	€ 265
	Tussenwoning	150	€ 440
	Hoekwoning	170	€ 375
	2-1-kap klein	260	€ 410
	2-1-kap groot	330	€ 390
Boskant, Nijnsel en Olland	Vrijstaand klein	400	€ 350
	Vrijstaand groot	600	€ 310
	Tussenwoning	150	€ 293
	Hoekwoning	170	€ 209
	2-1-kap klein	260	€ 274
Boskant, Nijnsel en Olland	2-1-kap groot	330	€ 264
	Vrijstaand klein	400	€ 274
	Vrijstaand groot	600	€ 250
	Tussenwoning	150	€ 293
	Hoekwoning	170	€ 209

**Glijdende schaal**

Wij houden rekening met verschillen in grondprijs bij verschillende kaveloppervlaktes van hetzelfde woningtype. Bij uitgifte van kavelgroottes die tussen de genoemde typen liggen, hanteren we een grondprijs die ligt tussen de beide grondprijzen.

Hieronder een voorbeeld van de glijdende schaal bij een 2-1-kap woning in Veghel.



#### Staffel bij grote percelen

Voor vrijstaande woningen hanteren we bij kavels groter dan 600 m<sup>2</sup> 70% van de basisprijs per m<sup>2</sup> kavel en vanaf 1.200 m<sup>2</sup> 50% van de basisprijs.

#### Grondprijzen zijn basisprijzen

De grondprijzen gelden als basisprijzen voor de genoemde kern en type woning. Aan de hand daarvan stellen wij de kavelprijzen van de gemeentelijke kavels vast. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke kenmerken van de kavels, zoals ligging aan water, vrij uitzicht of een gunstige of ongunstige vorm van het kavel.

#### **Sociale woningbouw 2020 (exclusief BTW)**

Uitgangspunten:

- De grondprijs is € 230,- excl. BTW per m<sup>2</sup> uitgeefbaar;
- Voor de periode 2019-2024 vindt geen indexering plaats;
- De maximale kavelgrootte waarover een grondprijs wordt betaald is 125 m<sup>2</sup>, gemeente en corporaties streven naar een feitelijke verkaveling van ca 110 m<sup>2</sup>;
- Voor de grondprijs voor appartementen zal in 2019 per project een grondprijs worden bepaald op basis van de hierboven vermelde grondprijs en uitgangspunten met verrekening van een stapelingsfactor.

#### **Normatieve grondprijzen bedrijventerreinen 2020 (exclusief BTW)**

Bedrijventerrein	Grondprijs 2020 per m <sup>2</sup>
De Dubbelen (Veghel)	€ 175 tot € 220
Doornhoek (Veghel)	€ 140 tot € 175
Foodpark (Veghel)	€ 155 tot € 210
Duin III Noord (Schijndel)	€ 160 tot € 170
Algemene grondprijs Sint-Oedenrode	€ 120 tot € 130

#### Grondprijzen zijn basisprijzen

De grondprijzen gelden als basisprijzen voor het genoemde bedrijventerrein. Aan de hand daarvan bepalen wij de specifieke kavelprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke kenmerken van de kavels, zoals ligging aan water of een gunstige of ongunstige vorm van het kavel.

#### **Normatieve grondprijzen maatschappelijke doeleinden 2020 (exclusief BTW)**

Categorie maatschappelijk	Grondprijs 2020 per m <sup>2</sup>
Commercieel	
Huisarts / tandarts etc.	€ 215 tot € 225
Sportcentrum etc.	€ 205 tot € 215
Kinderdagverblijf etc.	€ 185 tot € 195
Niet-commercieel	€ 150 tot € 180

#### **Prijzen overig 2020 (excl. BTW)**

Omschrijving	Bedrag	Eenheid
Kortlopende pacht	bouwland €	1.200 per hectare per jaar
	grasland €	1.000 per hectare per jaar
Verhuur		4% van de potentiële verkoopprijs van de betreffende grond per jaar
Retributie		4% van de potentiële verkoopprijs van de betreffende grond per jaar
Telecommunicatiemasten	mast €	5.000 per mast per jaar
	medegebruiker €	500 per medegebruiker per jaar
Jachtrechten	jacht €	8 per hectare per jaar
	beheer €	8 per hectare per jaar
	schadebestrijding €	- per hectare per jaar