

Nota Grondzaken 2025

1. Inleiding

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren. Het grondbeleid geeft inzicht in de toepassing van wettelijke instrumenten zoals het voorkeursrecht, onteigening, kostenverhaal en verschillende vormen van gronduitgifte om deze doelen -in onderlinge samenhang- te kunnen verwezenlijken. De Nota Grondbeleid is een beleidsdocument waarin de gemeenteraad de kaders vaststelt voor de uitvoering van grondzaken. De gedetailleerde uitwerking van het grondbeleid is een taak van het college van burgemeester en wethouders, en wordt in principe jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd in de nota grondzaken.

In deze nota grondzaken legt de gemeente de algemene werkwijze voor bovengenoemde onderwerpen vast. Indien noodzakelijk kan het college van burgemeester en wethouders besluiten hier gemotiveerd van af te wijken.

2. Gronduitgifte

Gronduitgifte is één van de manieren om bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke doelstellingen. Er zijn verschillende vormen van gronduitgifte, zoals verkoop, verhuur, pacht en zakelijke rechten.

In het verleden was de gemeente vrij om gronden één op één uit te geven aan een partij naar keuze.

Met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) is een einde gekomen aan deze praktijk en dient er een zorgvuldige uitgifteprocedure te worden gevolgd. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad opnieuw uitspraak gedaan middels het Didam II-arrest.

Hierin zijn een aantal praktijkvragen beantwoord. De regels uit het Didam I arrest hebben terugwerkende kracht. De belangrijkste punten uit de uitspraak zijn dat een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten, niet nietig of vernietigbaar is. Het overheidslichaam handelt in beginsel onrechtmatig tegen een andere (potentiële) gegadigde. Hierdoor kan het overheidslichaam schadelijkt zijn aan de (potentiële) gegadigde.

Zolang er nog geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering nog niet heeft plaatsgevonden kan de rechter het overheidslichaam verbieden om tot verkoop of tot levering over te gaan.

De Didam-regels dwingen niet tot een veiling of tot verkoop aan de hoogste bieder. Er is beleidsruimte om criteria op te stellen, die opgenomen kunnen worden in een beleidsregeling. De huidige beleidsregeling is hieronder opgenomen, en wordt in 2025 nog verder uitgewerkt.

Uitgiftebeleid meerdere gegadigden

Als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de grond via een openbare procedure worden uitgegeven. Hierbij kan gedacht worden aan de uitgifte van gronden voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein of andere commerciële of maatschappelijke functies. Per uitgifte kan de procedure met maatwerk naar de specifieke ontwikkeling worden aangepast.

Bij een openbare uitgifte worden in ieder geval de volgende uitgangspunten (in het uitgifteprotocol) gehanteerd:

- Opstellen en kenbaar maken van redelijke, objectieve en toetsbare eisen en criteria aan de hand waarvan de potentiële koper (of anderszins) kan worden geselecteerd;
- Duidelijkheid bieden over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure en het bijbehorende tijdschema;
- Tijdige bekendmaking over bovenstaande aspecten voorafgaand aan de selectieprocedure in plaatselijke kranten, op de website van de gemeente en mogelijk nog andere communicatiekanalen van de gemeente.

Eén op één uitgifte

Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de grond, kan de grond één op één uitgegeven worden. Er is dan geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel en een openbare uitgifteprocedure is dan niet nodig. Eén op één uitgifte is in ieder geval mogelijk in onderstaande gevallen:

Grondeigendom en integrale planvorming

Als zowel de gemeente als de marktpartij gronden in eigendom hebben en de gronden van beide partijen zijn nodig om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, kan uitgifte één op één plaatsvinden. In deze gevallen moet een vergelijking worden gemaakt tussen het stedenbouwkundige plan en de eigendomsverdeling. In het stedenbouwkundige plan hebben zowel een marktpartij als de

gemeentegronden in bezit en de marktpartij wil naar de wensen van de gemeente het integrale plan realiseren. De gemeente hoeft dan niet te verkopen aan een derde die niet in staat is om een integraal plan te realiseren omdat deze, ook na verkoop door de gemeente, niet alle daarvoor benodigde gronden in handen heeft.

Bouwclaim

De bouwclaim wordt meestal ingezet zodat de gemeentegronden kan verwerven om een gebiedsontwikkeling te realiseren. Als ruil voor de gronden krijgt de partij de mogelijkheid om te bouwen, op de betreffende locatie of elders. Zonder het samenvoegen van de gronden is het voor beide partijen niet mogelijk om een gebiedsontwikkeling te realiseren. Doordat de uit te geven gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden, is er geen sprake van gelijkheid met andere partijen.

Compensatie met vervangende grond

Bij het verwerven van gronden door de gemeente kan er in plaats van een koopsom of een schadeloosstelling gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om elders grond aan te bieden of grond te ruilen. Bij een dergelijke handeling kan grond één op één uitgegeven worden omdat er sprake is van een ongelijke situatie. Een eigenaar verkoopt gronden aan de gemeente onder de voorwaarden dat zij een ander perceel van de gemeente kunnen verwerven. Andere particulieren of bedrijven kunnen de gemeente niet de wenselijke grond aanbieden en zijn daardoor niet gelijk.

Aangrenzend eigendom

Aan grondeigenaren die eigendom hebben dat direct grenst aan gemeentegrond en waarbij er niet meerdere gegadigden zijn die ook dat aangrenzende eigendom hebben, kan grond één op één worden uitgegeven. Voorbeeld hiervan is de verkoop van groen- en reststroken direct grenzend aan tuinen/woningen van particulieren (hoofdstuk 7).

Specifiek vastgoed op een specifieke locatie

Voor de uitgifte van grond en/of vastgoed ten behoeve van bepaalde functies zoekt de gemeente specifieke partijen die deze functies kunnen ontwikkelen en/of realiseren en vervolgens duurzaam in stand kunnen houden. Het gaat dan bijvoorbeeld om sociale huurwoningen, scholen of nutsvoorzieningen. Het gaat daarbij meestal om de uitgifte aan partijen die een specifieke (wettelijke) taak vervullen in het algemeen belang.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat het is toegestaan om één op één grond uit te geven aan woningcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

Lopende onderhandelingen / overeenkomsten voor Didam

Wanneer de gemeente en een partij al lopende onderhandelingen hadden vóór de uitspraak wordt er gekeken naar de status van de onderhandelingen. Hierbij zijn de duur en de detaillering van de onderhandelingen relevant. Dit kunnen vergaande toezeggingen, overeenkomsten, uitgewerkte plannen of anderszins zijn. Belangrijk hierbij is ook in hoeverre een beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel. Indien de onderhandelingen dermate gevorderd zijn en de partij erop mocht vertrouwen dat het plan doorgang vindt, kan de gemeente overgaan tot een één op één uitgifte. Dit omdat er geen sprake is van gelijke gevallen. Aandachtspunt hierbij is dat er op voorhang geen andere gegadigden zijn uitgesloten. Als dat het geval is, is één op één uitgifte niet mogelijk.

Procedure bij één gegadigde

Als vaststaat dat er één gegadigde is voor de uitgifte van de grond, worden de volgende stappen doorlopen:

1. Voorafgaand aan de uitgifte wordt het voornemen van de uitgifte gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huiskranten en op de gemeentelijke website. In de publicatie wordt opgenomen waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt;
2. De reactietermijn bedraagt 20 kalenderdagen. Binnen deze termijn kunnen derden die ook voor de uitgifte in aanmerking zouden willen komen zich melden. Afhankelijk van de zwaarte van het dossier kan gekozen worden voor een reactie aan de gemeente of het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant.
3. Als binnen deze termijn zich geen andere gegadigde meldt, kan de gemeente de overeenkomst voor gronduitgifte sluiten;
4. Als binnen de termijn zich wel een of meerdere andere gegadigden melden, wordt beoordeeld of het om serieuze gegadigden gaat. Hierbij wordt bij reacties aan de gemeente, door de gemeente bekeken of de andere gegadigden voldoen aan de in de publicatie gestelde motivatie op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Indien blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan door de andere gegadigde(n), dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart.

Wanneer er een kort geding aanhangig is gemaakt zal de rechter hier uitspraak over doen.

Uitgifte particuliere woningbouwkavels, pachtgronden en groen- en reststroken

De verkoop van woningbouwkavels aan particulieren en de verpachting van de liberale pachtgronden verlopen via een loting, hiervoor ligt de uitgifteprocedure in deze nota grondzaken vast in respectievelijk hoofdstuk 3 en hoofdstuk 6. Voor de uitgifte van groen- en reststroken liggen de criteria waaraan getoetst moeten worden vast in hoofdstuk 7 deze nota.

3. Woningbouw

De gemeente Meerijstad wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen en wil voorzien in de woonbehoefte. Om dit te bereiken voert de gemeente Meerijstad 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 Meerijstad kavels bouwgrond uit aan particulieren die zelf een woning willen bouwen of aan een projectontwikkelaar, woningbouwcorporatie of belegger die de (huur)woningen projectmatig realiseert. De uitgifteprocedure aan dergelijke partijen zijn maatwerk en worden per project uitgewerkt.

In het verkoopproces van woningbouwkavels aan particulieren komen onderstaande stappen aan de orde.

Toewijzing bouwgrond

Wanneer de gemeente beschikt over woningbouwkavels die verkocht gaan worden, wordt iedereen (dat wil zeggen: alle natuurlijke personen) 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 bouwkavels worden uitgegeven, de oppervlakte en grondprijs van de kavels en de reactietermijn. Daarnaast worden de volgende voorwaarden voor inschrijving meegegeven:

- Alleen natuurlijke personen kunnen zich inschrijven;
- Inschrijvers die een gezamenlijke huishouding voeren of gaan voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven;
- Bij kavels voor tweekappers kunnen inschrijvers vóórdat ze inschrijven een medebouwer zoeken. Beide geïnteresseerden moeten zich apart inschrijven en kunnen in hun inschrijfformulier verwijzen naar de betreffende medebouwer.

Na afloop van de reactietermijn wordt geïnventariseerd hoeveel inschrijvingen er zijn en of deze voldoen aan de gestelde voorwaarden. 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, vindt er een loting plaats. Voor tweekappers worden de lotnummers van de inschrijvers die samen willen bouwen gemiddeld. De lotingsvoorwaarden worden per project opgesteld.

Om deel te kunnen nemen aan een loting kan de gemeente inschrijfgeld vragen. De winnende gegadigde wordt na de loting in de gelegenheid gesteld om een optie te nemen op de betreffende kavel.

Mocht loting in een specifiek geval of project niet de meest geschikte methode voor uitgifte zijn, dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten één van de twee onderstaande methodes toe te passen:

- 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 koopovereenkomst aangeboden.
- 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 optieovereenkomst aangeboden krijgt.

Optie

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

Aan de optienemer wordt een optieovereenkomst aangeboden, waarin onder andere vastligt welke kavel het betreft, wat de oppervlakte is, dat de optietermijn zes 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.

De optietermijn van zes maanden kan eenmalig met twee maanden worden verlengd. De kosten hiervoor bedragen € 250,- en worden bij eventuele aankoop niet verrekend met de koopsom.

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

Koopovereenkomst

Als een optienemer heeft aangegeven tot aankoop van de bouwkavel 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 aange-

boden koopovereenkomst moet binnen twee weken na verzending getekend retour zijn ontvangen door de gemeente.

De koper is, vanaf zes maanden na het verstrekken van de optie 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 optietermijn met twee maanden wordt verlengd en 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.

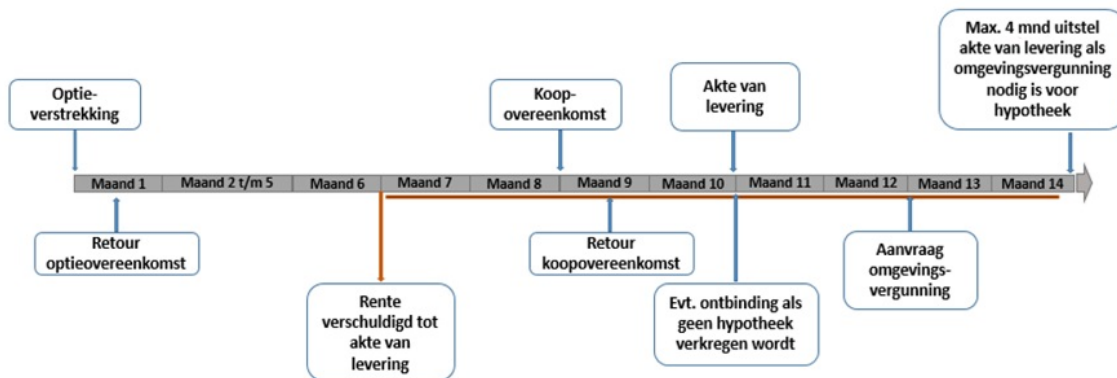
Aanvraag omgevingsvergunning

Binnen tien 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 bouwkaal er als volgt uit:

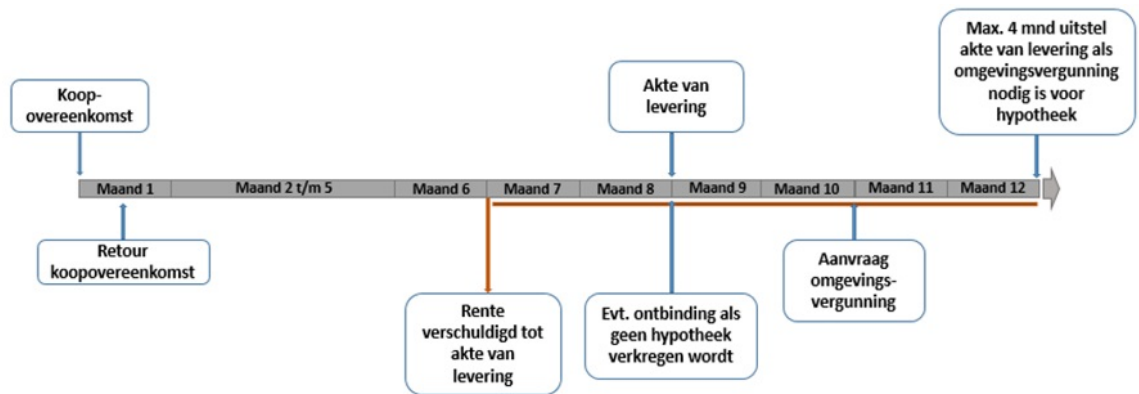


Als de optietermijn van zes maanden met twee maanden wordt verlengd ziet het tijdspad er als volgt uit:



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. In dit geval ziet het tijdspad er als volgt uit:



Algemene voorwaarden

Het verkoopproces en de regels die daarbij horen, zijn vastgelegd in de “Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels 2025”. De algemene verkoopvoorwaarden worden als bijlage toegevoegd aan de optieovereenkomst en aan de koopovereenkomst, hiermee maken ze onderdeel uit van beide overeenkomsten. De voorwaarden zijn te vinden in bijlage 2.

4. Bedrijven

Binnen de gemeente Meerijstad liggen verschillende bedrijventerreinen. Op een aantal van deze terreinen beschikt de gemeente over bouwgronden. Deze gronden zijn bedoeld om huisvesting te bieden aan bedrijven die een onderneming willen starten of bedrijven waarvan de huidige locatie niet meer voldoet aan de bedrijfsvoering of toekomstige bedrijfsontwikkeling. De gemeente Meerijstad vervult hierin een lokale en een regionale werkgelegenheidsfunctie.

Toewijzingscriteria Noordoost-Brabant

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 vervolgesprekken zullen dan plaatsvinden met de gemeente waarin de betreffende gronden zijn gelegen.

Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van bedrijventerreinen zijn de “Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond 2025” opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 3.

5. Grondprijzen

Zoals in de voorgaande paragrafen uiteengezet, verkoopt de gemeente Meerijstad kavels voor de realisatie van woningbouw en bedrijventerreinen. Ook wordt grond uitgegeven voor maatschappelijke voorzieningen. Het uitgangspunt voor de te hanteren grondprijs van de kavels is dat de uitgifte plaatsvindt

onder marktconforme voorwaarden. Het hanteren van een marktconforme grondprijs is om diverse redenen van belang. Op basis van de Europese staatssteunregels zijn gemeenten verplicht om gronden tegen een marktconforme prijs te verkopen. Indien de gemeente de grond verkoopt voor minder dan de marktwaarde kan de gemeente beticht worden van ongeoorloofde staatssteun. Daarnaast zijn de opbrengsten door grondverkoop van grote invloed op het financieel resultaat van het grondbedrijf. In de veranderlijke markt is het van belang de grondprijzen regelmatig te actualiseren. Verder past het hanteren van marktconforme grondprijzen bij de eisen die de Grondexploitatiewet stelt.

Systematiek voor het bepalen van een marktconforme grondprijs

Om tot een onafhankelijke en rechtmatige opbouw van de grondprijzen te komen, is een taxatiecommissie gevraagd om de waarde te bepalen. De taxatiecommissie bestaat uit drie gespecialiseerde externe adviesbureaus, die gezamenlijk een prijsadvies hebben uitgebracht voor het jaar 2025. De taxatiecommissie heeft analyses voor de woningmarkt, bedrijventerreinen en maatschappelijke gronden in Meierijstad opgesteld. Voor het bepalen van de uitgifteprijzen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige bouwgronden zijn residueel bepaald waarbij vrij-op-naamprijzen zijn gebaseerd op transacties in de omgeving (deze prijzen worden vervolgens verminderd met de stichtingskosten). De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio. De nieuwe grondprijzen zijn te lezen in het grondprijzenoverzicht in bijlage 1. Hoe de verschillende grondprijzen per categorie tot staan zijn gekomen is te vinden in het rapport "Grondprijsadvies Meierijstad 2025" van 31 december 2024 opgesteld door de Taxatiecommissie Meierijstad.

De grondprijzen worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het college stelt de grondprijzen 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.

Grondprijs woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn overwegend gebaseerd op de residuele grondprijsmethode. Voor de andere kernen in Meierijstad waren te weinig referenties beschikbaar om gevalideerd residueel door te rekenen. Vandaar dat de prijzen voor deze overige kernen tot stand zijn gekomen door het hanteren van een afslag op de prijzen van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. De afslag is gebaseerd op de grootte van de kern, de ligging, de aanwezige voorzieningen en de afstand tot bepaalde voorzieningen.

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 (Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel). De opbrengstpotentie van nieuwbouwwoningen (dus de VON-prijzen) in de grote kernen is 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.

Voor Veghels Buiten-Noord is geadviseerd om een grondprijs te hanteren die gelijk is aan die in de A-kernen. Dit advies nemen we over.

Wat betreft sociale woningbouw worden in 2025 nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties gemaakt. Onderdeel van deze prestatieafspraken zijn de gemeentelijke grondprijzen voor grondgebonden woningen en gestapelde sociale huurwoningen. De grondprijzen voor de ontwikkeling van sociale woningbouw zijn verlaagd, aangezien het kaveloppervlak per woning tegenwoordig eerder rond 100m² ligt in plaats van 125m². Het is de insteek om met deze daling de sociale woningbouw stimuleren. Wel wordt jaarlijks een verhoging van deze grondprijs doorgevoerd. We hanteren hiervoor de procentuele verhoging van de liberalisatiegrens. Deze huurprijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Voor de gemiddelde uitgifteprijzen zijn kavels met een voldoende courante kavelvorm en -oppervlakte als uitgangspunt genomen. Voordat een kavel wordt uitgegeven, wordt deze beoordeeld op de vorm, ligging, tuinligging en de positionering van het bouwblok. Op basis hiervan kan de gemiddelde uitgifteprijs eventueel worden verhoogd of verlaagd met maximaal 10%. Per kenmerk rekenen we een op- of afslag van 2,5%.

Voor kavels ten behoeve van vrijstaande woningen geldt een degressief stelsel. Hierin neemt de grondwaarde voor kavels groter dan 500 m² stapsgewijs af.

Maatwerk

Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatie tot de huurprijs die hoort bij 187 punten. Om de grondprijs te bepalen is maatwerk nodig. Per situatie wordt de grondprijs voor dit type woningen daarom apart getaxeerd, waarbij de grondprijs minimaal op het niveau ligt van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Bij dure huurwoningen (vanaf 187 punten) gaan we eveneens uit van maatwerk. Hetzelfde geldt voor zorgwoningen en mandelige gronden.

Grondprijs bedrijfsground

De prijsbepaling voor bedrijventerreinen is bepaald met behulp van de comparatieve en residuele grondprijsmethoden. Wanneer de floor space index (fsi) hoger is dan 1 wordt de grondprijs berekend aan de hand van het oppervlak in m² BVO. We gaan er hierbij van uit dat de extra verdieping wel daadwerkelijk waarde moet toevoegen aan het pand. Dit zal met name kantoorpanden betreffen.

Grondprijs maatschappelijke doeleinden

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.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld recreatieterreinen) kan een reductie op de grondprijs gelden. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs en varieert -afhankelijk van de grootte van het perceel- van 50% tot 75%.

Bij maatschappelijke doeleinden wordt gewerkt met een prijs per vierkante meter kaveloppervlak. Indien echter de floor space index – de verhouding tussen het aantal vierkante meter bebouwing inclusief verdiepingen en het totale aantal meters plangebied – hoger is dan één, zal de grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak berekend worden.

Ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zonder commerciële functie wordt voor sportterreinen en sportaccommodaties een uitzondering gemaakt op het hanteren van marktconforme grondprijzen. In 2018 heeft de gemeenteraad een Algemeenbelangbesluit Wet Markt en Overheid genomen, waarin is bepaald dat de exploitatie van sportterreinen en sportaccommodaties niet wordt gezien als economische activiteit in de zin van artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet en dat er daardoor geen marktconform tarief, maar kostendekkend tarief wordt gehanteerd.

6. Pacht

Pachtwetgeving

De pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, 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 door de Rijksoverheid 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.

Op reguliere pacht zijn veel dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing, die met name de rechten van de pachter beschermen. Deze pachtovereenkomsten gaan door het continuatierecht 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). Dit betekent dat de overeenkomsten lang door kunnen lopen.

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 wel 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.

Pachtbeleid Meerijstad

In Meerijstad wordt circa 45 hectare regulier verpacht en circa 148 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 nadelen van reguliere pacht) worden al jaren

alleen nog geliberaliseerde pachtovereenkomsten gesloten en geen reguliere pachtovereenkomsten meer. Voorgesteld wordt om dit ook de komende periode voort te zetten.

Daarnaast wordt voorgesteld om de lopende reguliere pachtcontracten nader te onderzoeken of nog aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

Duur van de overeenkomst

In het pachtbeleid 2020-2022 is gekozen om bij de geliberaliseerde overeenkomsten de duur van één jaar te hanteren en indien mogelijk en wenselijk, een termijn van drie aaneengesloten jaren. Voorgesteld wordt om dit ook te hanteren voor de termijn 2023-2025. 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 ook voldoende flexibiliteit om gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het gebied van biodiversiteit of duurzaamheid, wat de komende jaren nog verder zal worden uitgewerkt, mee te nemen in de volgende herziening van het pachtbeleid en dan door te vertalen in de pachtovereenkomsten.

Prijs

Voor reguliere pacht wordt de prijs jaarlijks bij wet vastgesteld in het Pachtnormenbesluit. De prijs van 2025 is gelijk aan die van 2024.

Bij geliberaliseerde pacht zijn partijen vrij om de hoogte van de pachtprijs te bepalen. Zo kan er worden gekozen voor een vastgestelde prijs of de hoogst geboden prijs. Net zoals in het huidige pachtbeleid wordt in dit herziene pachtbeleid ook voorgesteld om te kiezen voor een vastgestelde prijs, die bij de jaarlijkse herziening van de Nota grondzaken vastgesteld wordt. Dit geeft agrariërs op voorhand duidelijkheid en financieel gelijke kansen.

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 vast te stellen met behulp van de indexering van de grondprijzen. Deze indexering zal ook worden toegepast op de huidige pachtprizen, waarbij er geen sprake kan zijn van een verlaging van de pachtprijs.

Bij enkele percelen is sprake van bijzondere beperkingen, zoals een voorgeschreven gebruik als grasland, een verbod op het aanbrengen van meststoffen, een specifieke kavelvorm of bodemkwaliteit. Afhankelijk van de beperking kan dit effect hebben op de pachtprijs voor het betreffende perceel.

Wijze van uitgifte

Net zoals in het huidige pachtbeleid, wordt in deze notitie ook voorgesteld om te kiezen voor uitgifte door middel van loting. Dit is een objectieve en transparante methode waarbij alle agrariërs gelijke kansen krijgen om het door hen gewenste perceel te kunnen pachten. Deze methode voldoet ook aan de verplichtingen in het kader van gelijke behandeling, die volgen uit de uitspraak van het Didam-arrest¹⁾.

1) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

Inschrijvoorwaarde

Voorwaarde om mee te kunnen doen aan de loting is een inschrijving voor een agrarisch bedrijf bij de Kamer van Koophandel.

Biodiversiteit en duurzaamheid in pachtbeleid

De onderwerpen duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit hangen samen met het beheer van agrarische grond. De gedachte is dat wanneer grond duurzaam wordt beheerd, verbetert dit de biodiversiteit en bodemkwaliteit. Dit alles past bij de ambities van Meerijstad.

De afgelopen periode is gewerkt aan het biodiversiteitsbeleid voor Meerijstad. Het is gereed voor besluitvorming van de gemeenteraad. In het biodiversiteitsbeleid is onder andere opgenomen dat de gemeente samen met de agrarische sector wil werken aan meer natuur inclusieve landbouw en dat het stimuleren van biodiversiteit op de pachtgronden hier onderdeel van is. Verder is onderstaande passage in het biodiversiteitsbeleid opgenomen:

‘De gemeente Meerijstad heeft, verspreid over haar grondgebied heen, verschillende landbouwgronden in haar bezit. In de voorwaarden kunnen we regels opleggen over het bodemgebruik en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het pachtbeleid wordt nu voor een periode van drie jaar vastgelegd, inclusief de voorwaarden. Het nieuwe pachtbeleid loopt van 2023 t/m 2025. In dat nieuwe pachtbeleid stellen we regels voor bloemrijke akkerranden en gaan we het gesprek aan over kleinschalige landschapselementen. Gedurende de looptijd van het pachtbeleid werken we samen met de agrarische sector het maatregelenpakket verder uit, bijvoorbeeld over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zodat we op onze gronden het goede voorbeeld geven.’

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt in onderhavig pachtbeleid de aanleg van akkerranden opgenomen. De uitgangspunten hierbij zijn:

- De akkerranden worden aangelegd op percelen waarbij het netto door de agrariër te gebruiken oppervlak groter is dan 1 hectare;
- De akkerrand wordt ingezaaid met een voorgeschreven mengsel;

- De agrariër betaalt het netto te gebruiken perceel en legt de akkerrand aan en onderhoudt deze. Met deze werkwijze dragen, in het kader van samenwerking, zowel de agrariërs als de gemeente bij aan de totstandkoming en instandhouding van de akkerranden.
- De aanleg en het onderhoud van de akkerranden worden in de betreffende pachtvereenkomsten opgenomen, alsook dat zal worden toegezien op de nakoming ervan.

Gedurende de looptijd van dit pachtbeleid zullen de gemeente en agrariërs overleg voeren om te kijken welke maatregelen in het kader van duurzame verpachting in de toekomst ingevoerd kunnen worden en hoe het pachtbeleid hierop ingericht kan worden.

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.

Voor een aantal pachtpercelen wordt de verplichting opgenomen om akkerranden aan te leggen en deze in stand te houden.

De reeds bestaande reguliere pachtvereenkomsten worden van rechtswege verlengd en hierbij wordt de prijs uit het Pachtnormenbesluit gehanteerd. Er zal nader worden onderzocht of nog wordt voldaan aan de wettelijke pacht vereisten.

Bovenstaande conclusie en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in goed overleg met de ZLTO de Meerij, als vertegenwoordiger van de agrarische sector in Meerijstad.

7. Groen- en reststroken en overige gronden

De gemeente Meerijstad heeft gronden in eigendom die een functie hebben in het kader van openbaar groen of verkeer. 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 of overige gronden waar een duidelijke functie ontbreekt of waarbij het geen probleem vormt om de grond niet meer als openbaar gebied te gebruiken. Inwoners, bedrijven of andere partijen in Meerijstad kunnen verzoeken om deze stroken grond aan te kopen. Na toetsing van de verzoeken blijkt of de grond al dan niet verkocht kan worden. Gronden die niet verkocht kunnen worden, kunnen mogelijk worden verhuurd. Dit is afhankelijk van de beperkingen die de grond of omgeving met zich meebrengt. Naast verkoop en verhuur is adoptie ook een manier om afspraken te maken over gemeentegrond. De drie categorieën worden hieronder verder toegelicht.

Adoptie openbaar groen

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

Verkoop en verhuur

Voor de uitgifte van groen- en reststroken en overige gronden worden twee vormen gehanteerd, verkoop en verhuur. De hoofdregel is dat, indien er een mogelijkheid is om de grond te verkopen, deze wordt verkocht. Een groen- of reststrook zal alleen worden verhuurd als de openbare functie van de strook kan vervallen, maar het vanwege een of meerdere redenen niet mogelijk of wenselijk is om het eigendom over te dragen.

Toetsingscriteria verkoop en verhuur

Om een juiste en uniforme afweging te maken welke gronden wel en welke gronden niet verkocht of verhuurd kunnen worden, is het van belang om generieke toetsingscriteria te hanteren. Bij verkoop en verhuur van een groen- of reststrook of van overige gronden 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:
4. groen, parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, speelveld/speelvoorzieningen, stedenbouw, water, ecologie, flora en fauna, archeologie of cultuurhistorie;
5. De strook mag geen onderdeel uit (gaan) maken van toekomstige (planologische) ontwikkelingen;
6. Verkoop van de strook mag geen nadelige gevolgen voor onderhoud van de omgeving opleveren;
7. Er wordt beoordeeld of er meerdere gegadigden kunnen zijn voor het aankopen van de strook. Indien dit niet het geval is, wordt de voorgenomen verkoop aan de betreffende gegadigde gepubliceerd. Mochten er onverhoopt toch andere gegadigden zijn, dan kunnen die zich alsnog melden. Indien op voorhand blijkt dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, wordt de grond openbaar verkocht. Dit wordt gepubliceerd, zodat alle potentiële gegadigden zich kunnen melden en in aanmerking kunnen komen voor de verkoop indien zij voldoen aan de criteria. Dit geheel wordt dan afgewogen.

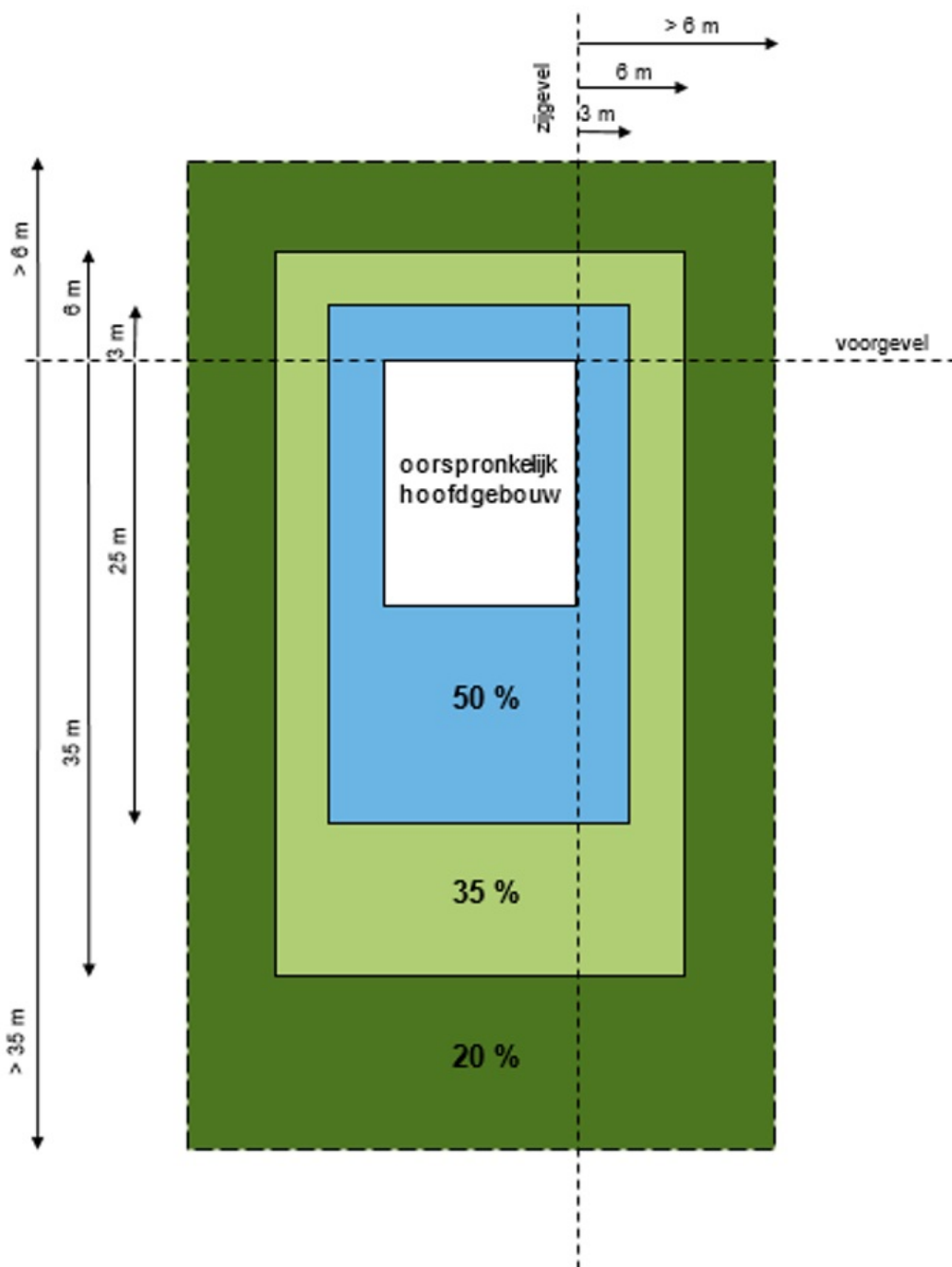
Indien aan alle bovenstaande criteria naar het oordeel van de gemeente wordt voldaan, kan de grond in principe worden verkocht. De gemeente is hier echter niet toe verplicht. Mocht aan één of meerdere criteria niet worden voldaan, dan kan overwogen worden of verhuur een mogelijkheid is.

Prijs verkoop groen- en reststroken bij een woning

Bij het bepalen van de systematiek voor de grondprijs voor de groen- en reststroken bij een woning 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 waarde toevoeging aan het bestaande perceel. Hoe verder de te verkopen strook grond van de woning gelegen is, hoe lager de waarde toevoeging en hoe lager de verkoopprijs.

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



Uitgangspunten bij voorgaande figuur zijn:

- Prijzen zijn kosten koper;
- Als basis dient de indicatieve grondprijs per m² (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.

Afwijkingen op prijsbepaling voor groen- en reststrook bij een woning

In onderstaande gevallen wordt de prijs van de te verkopen strook niet bepaald met toepassing van bovenstaand figuur, maar wordt de volle bouwgrondprijs in rekening gebracht:

- bij een strook grond die wordt verkocht in een wijk die nog in ontwikkeling is;
- als er door de verkoop van grond een volledige bouwkveld ontstaat, waardoor er geen sprake meer is van een groen- en reststrook.

Prijs verkoop groen- en reststrook bij een andere functie dan een woning

Indien de te verkopen grond niet is aan te merken als een groen- en reststrook bij een woning, maar als een groen- en reststrook grenzend aan bijvoorbeeld een bedrijf, maatschappelijke instelling of andere organisatie / functie, dan wordt 50% van de indicatieve grondprijs per m² (exclusief BTW) van die betreffende functie gerekend.

Prijs verkoop overige gronden

Mocht er sprake zijn van een dermate specifieke situatie of strook grond, die daardoor niet is aan te merken als een groen- en reststrook, dan kan de prijs door middel van maatwerk worden bepaald. Hiervoor kan worden gekozen vanwege bijvoorbeeld de oppervlakte of de voorgenomen gebruiksfunctie. 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 eerdergenoemde 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 1 bij deze nota;
- De lopende huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex. Voor het jaar 2023 en 2024 werd de CPI per 31 december 2021 gehanteerd, omdat de CPI van 2022 zeer fors uitviel en dit qua verhoging buiten proportie was. Dit was een uitzonderlijke situatie. Nu de omstandigheden weer zijn genormaliseerd, wordt per 31 december 2024 de CPI alle huishoudens gehanteerd.
- 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 weloverwogen af te wijken van hetgeen hierboven is bepaald ten aanzien van verkoop en verhuur.

Bouwmogelijkheden en omgevingsplan

Groen- en reststroken die worden verkocht hebben veelal de bestemming groen of verkeersdoeleinden. Deze bestemmingen kennen geen bouwmogelijkheden. Als de verkochte groen- en reststroken bij het woonperceel worden betrokken, krijgen ze zo mogelijk bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan de functie wonen.

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.

De bestaande overeenkomsten zijn geïnventariseerd en de afspraken die zijn gemaakt worden gerespecteerd. Vanwege het grote verschil tussen de oude en huidige systematiek en het feit dat deze moeilijk valt te harmoniseren, gaan we voornamelijk uit van een uitsterfconstructie. Bij nieuwe overeenkomsten hanteren we de nieuwe tarieven.

Bij verlenging van een bestaande overeenkomst is het mogelijk dat de in deze nota opgenomen methode voor het bepalen van de prijs een onredelijk groot verschil oplevert met de prijs uit de eerder gesloten overeenkomst. Dit komt omdat het veelal overeenkomsten zijn die (tientallen) jaren geleden gesloten zijn tegen destijds geldende tarieven, terwijl de nieuwe methodiek uitgaat van een marktconforme prijs.

Om in deze gevallen te zorgen voor een geleidelijke prijsverhoging, zal de nieuwe prijs met maatwerk worden vastgesteld door het bedrag uit de oorspronkelijke overeenkomst te indexeren met de consumentenprijsindex. Per 31 december 2024 wordt de marktconforme CPI alle huishoudens gehanteerd.

8. Zakelijke rechten

In de gemeente Meerijstad 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 wie eigenaar is van de grond.

Voor de uitgifte van zakelijke rechten en de bijbehorende procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

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 wordt in de akte vastgelegd dat de opstalhouder verplicht is om jaarlijks een marktconforme vergoeding – retributie – aan de gemeente als eigenaar te betalen.

Het recht van opstal kan voor allerlei verschillende doelen en functies worden gevestigd, er zijn dan ook verschillende voorwaarden en tarieven van toepassing. De voorwaarden worden daarom per voorkomend geval bepaald. De tarieven voor retributies worden berekend zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze nota en worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex. Per 31 december 2024 wordt de marktconforme CPI alle huishoudens gehanteerd.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de gemeente het (bloot) eigendom behoudt en de erfpachter in beginsel het volle genot van de grond heeft. 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. In de akte wordt onder andere het toegestane gebruik vastgelegd en de verplichting van de erfpachter om jaarlijks een marktconforme vergoeding – canon – aan de gemeente als (bloot) eigenaar te betalen.

Uitgifte in erfpacht komt onder andere voor bij sportterreinen. Verder wordt soms in hele specifieke (uitzonderings-) gevallen gekozen voor uitgifte in erfpacht. Aangezien erfpacht niet zo vaak voorkomt, zijn geen algemene uitgangspunten opgesteld, maar worden de voorwaarden per geval bepaald. De canon wordt berekend zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze nota en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex. Per 31 december 2024 wordt de marktconforme CPI alle huishoudens gehanteerd.

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 maakt al sinds geruime tijd geen onderdeel meer uit van de wetgeving. In het verleden gevestigde voorpootrechten gelden echter nog wel, ze zijn (meestal) notarieel vastgelegd. In Meerijstad is goed in beeld waar het voorpootrecht van toepassing is. Af en toe komen er 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 dit wordt afgewikkeld.

9. Jacht- en visrechten

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

Voor de uitgifte van zakelijke rechten en de bijbehorende procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

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. De tarieven staan vermeld in bijlage 1 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 door WA Sport. In de overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het gebruik, het onderhoud en het jaarlijks te betalen tarief. De tarieven staan vermeld in bijlage 1 bij deze nota.

10. 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 gemeenteeigendommen 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.

11. Kostenverhaal

Voor het ontwikkelen van locaties maakt de gemeente kosten, bijvoorbeeld voor de aanleg van de openbare voorzieningen (wegen, groen, verlichting enz.) en de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). De gemeente is wettelijk verplicht om deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer van de te ontwikkelen locatie. Als de gemeente zelf eigenaar is van de locatie gebeurt dit via de uitgifte van bouwgrond (actief grondbeleid). Als een derde eigenaar is van de locatie gebeurt dit via het sluiten van een anterieure overeenkomst of door kostenverhaalsregels in het omgevingsplan dan wel voorschriften bij de omgevingsvergunning (faciliterend grondbeleid). In de Nota Grondbeleid, die periodiek door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zijn de kaders voor het toepassen van kostenverhaal vastgelegd.

Daarnaast wordt in 2025 een nota kostenverhaal opgesteld.

12. 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.

De vergoeding van de deskundigenkosten wordt in beginsel als volgt vastgesteld:

2% van de schadeloosstelling met een minimum van € 2.250,- en een maximum van € 20.000,- (excl. BTW).

Dit is gebaseerd op de ministeriële Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat.

De wederpartij en diens deskundigen worden in het begin van het onderhandelings traject geïnformeerd.

De vergoeding in de kosten van deskundige bijstand wordt uitsluitend betaald indien de wederpartij aantoonbaar dat deskundige bijstand ook daadwerkelijk is verleend. Daarnaast is een voorwaarde voor de

vergoeding van de deskundigenkosten dat partijen uiteindelijk overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van de onroerende zaak of zaken.
Bovendien geldt te allen tijde dat partijen van bovengenoemd model kunnen afwijken als daartoe in redelijkheid aanleiding bestaat.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 januari 2025
De secretaris, De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens Ir. C.H.C. van Rooij*

Bijlage 1 Grondprijzen Meerijstad 2025

Grondprijzen per m² exclusief belastingen naar kernen per woningtype

Type woning	A-kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel*	B-kernen Erp en Mariaheide	C-kernen Eerde, Wijbosch en Zijtaart	D-kernen Boerdonk, Boskant, Keldonk, Nijnsel, Olland
Rij, goedkope koop (tot € 283.500)	€ 490	€ 415	€ 395	€ 370
Rij, middeldure koop (tot € 405.000)	€ 570	€ 485	€ 455	€ 430
Rij, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 535	€ 455	€ 430	€ 400
Twee-onder-een-kap, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 410	€ 350	€ 330	€ 310
Twee-onder-een-kap groot, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 440	€ 375	€ 350	€ 330
Vrijstaand, dure koop (vanaf € 405.000)	€ 425	€ 360	€ 340	€ 320
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)**	€ 25.000 per grondgebonden/eengezinswoning (richtlijn is een kavel van maximaal 100m ²) € 21.000 per gestapelde/meergezinswoning/appartement			
Middenhuur, (liberalisatie-grens tot huurgrens middenhuur) grondgebonden en gestapeld	Maatwerk, met een indicatieve prijs van € 410 - € 450 per m ² kavel voor een rijwoning. Door de grote verscheidenheid in bijvoorbeeld verschijningsvorm en afwerkingsniveau kunnen de kosten en opbrengsten sterk verschillen per project. Minimaal de prijs voor sociale huurwoningen.			
Dure huur, (vanaf huurgrens middenhuur) grondgebonden en gestapeld	Maatwerk. Minimaal de prijs voor sociale huurwoningen.			
Zorgwonen, mandelig terrein, Be-bo's en overige gestapelde woningtypen	Maatwerk, omdat door de grote verscheidenheid in bouwlagen, verschijningsvorm en gemengde complexen, de kosten en opbrengsten sterk verschillen per project.			
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Wanneer het 'reguliere' zelfbouwkavels betreft, dan geldt de kavelprijs behorend bij de categorie uit bovenstaande tabel. Wanneer het voor een specifieke doelgroep is (ouderen, zorgbehoevenden et cetera), dan is het maatwerk.			

* Inclusief Veghels Buiten noord.

** Jaarlijks wordt deze grondprijs verhoogd op basis van de procentuele verhoging van de liberalisatiegrens. Deze huurprijs wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

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 het water, vrij uitzicht of een gunstige of ongunstige vorm van het kavel.

Staffel bij grote kavels ten behoeve van vrijstaande woningen

Voor kavels ten behoeve van vrijstaande woningen geldt een degressief stelsel. Hierin neemt de grondwaarde voor kavels groter dan 500 m² stapsgewijs af.

Voor vrijstaande woningen hanteren we bij kavels groter dan 500m² 50% van de basisprijs per m² kavel, vanaf 1.000m² 25% van de basisprijs per m² kavel en vanaf 1.500m² 12,5% per m² kavel. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden.

Grondprijzen bedrijventerreinen per m² exclusief belastingen

Terrein	Type	Huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten / m ²	Residuele grondprijs 2025
DeDubbel (Veghel)	Standaard	€ 75 - € 85	0,9	7,80%	€ 775 - € 825	€ 195
	Hoogwaardig	€ 85 - € 95	0,9	7,60%	€ 825 - € 875	€ 220
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	€ 70 - € 80	0,9	6,80%	€ 700 - € 750	Maatwerk
Doornhoek (Veghel)	Standaard	€ 75 - € 85	0,9	7,80%	€ 775 - € 825	€ 190
	Hoogwaardig	€ 85 - € 95	0,9	7,70%	€ 825 - € 875	€ 205
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	€ 70 - € 80	0,9	6,80%	€ 700 - € 750	Maatwerk
Foodpark (Veghel)	Standaard	€ 75 - € 85	0,9	7,60%	€ 725 - € 775	€ 185
	Hoogwaardig	€ 85 - € 95	0,9	7,60%	€ 775 - € 825	€ 225
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	€ 70 - € 80	0,9	6,80%	€ 700 - € 750	Maatwerk

Duin	Standaard	€ 75 - € 85	0,9	8,00%	€ 675 - € 725	€ 185
Vlagheide						
(Schijn- del)						

Wanneer de floor space index (fsi) >1 wordt de grondprijs berekend aan de hand van het oppervlak in m² BVO.

Grondprijzen overige categorieën per m² exclusief belastingen

Categorie	Grondprijs per m ² exclusief belastingen
Commercieel maatschappelijk*	Maatwerk (minimaal de grondprijs van niet-commercieel). Voor kleinere uitgiftes kunnen de grondprijzen van € 210 tot € 255 per m ² exclusief belastingen gerekend worden. Hierbij geldt wel als voorwaarde een maximale transactiegrootte van 100 m ² .
Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel)	€ 185 per m ² bvo
NUTS	€ 225 per m ²
Groen- en reststroken	€ 75,00 - € 100,00 per m ² voor voorerven € 150,00 - € 200,00 per m ² voor zij- en achtererven
Zendmasten	Jaarlijks € 5.500,00 per zendmast en € 1.250,00 per additionele gebruiker
Canon/retributie gebruik gemeentelijke gronden	Jaarlijks 4,00% van de grondwaarde

Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2025

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **Algemene voorwaarden:** de algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels bestemd om te gelden bij verkoop van bouwgrond voor woningbouw door de gemeente Meerijstad.
2. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad.
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.
4. **Gemeente:** de gemeente Meerijstad, tevens verkoper.
5. **Juridische levering:** de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.
6. **Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop en koop van woningbouwkavel(s) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
7. **Maand:** kalendermaand.
8. **Optieovereenkomst:** voorafgaand aan de koopovereenkomst kan een optieovereenkomst worden gesloten, waarbij Koper gedurende de optietermijn het recht heeft om het geopteerde te kopen.
9. **Verkochte:** de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

Artikel 2. Kosten

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. 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.
3. Wanneer Koper een optieovereenkomst sluit, is Koper vanaf 6 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom. Als de koopovereenkomst binnen de optietermijn van 6 maanden wordt getekend, is Koper pas na afloop van de 6 maanden optietermijn rente verschuldigd. De optietermijn kan eenmalig met 2 maanden worden verlengd, waarbij de kosten hiervan niet in mindering worden gebracht op de koopsom.
4. Wanneer Koper geen optieovereenkomst sluit, maar direct overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst, is Koper vanaf 6 maanden na het verstrekken van de koopovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom.
5. De rente zoals genoemd onder lid 2.3 en 2.4 betreft de wettelijke rente voor consumententransacties. De rente en BTW dienen gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

Artikel 3. Juridische Levering

1. Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten zoals die blijken uit de daartoe bestemde openbare registers. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.
2. Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.
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 8 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.
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 en de hierop te realiseren woning.

Artikel 4. Feitelijke levering

1. Het verkochte wordt door Koper voor eigen gebruik, risico en genot aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.
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 over de rente verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevindt.
3. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.
4. 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

1. Op verzoek van Koper zal het verkochte als ook het bouwblok door Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de notariële akte is gepasseerd.

2. Gemeente vraagt bij het Kadaster Voorlopige Kadastrale Grenzen (VKG) aan. De kosten hiervoor zijn voor Koper.
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

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.
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 vaststelling van de definitieve kadastrale oppervlakte, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen. Er is geen sprake van een schadevergoeding.

Artikel 7. Bouwrijp

1. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat het woningbouwkwartier beschikbaar is voor het beoogde doel.
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.
 - saneren tot het niveau dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwterrein en het dempen van oppervlaktewateren conform de gestelde eisen;
 - openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
 - voorzien van tracés ten behoeve van de aanleg van hoofdleidingen voor water en elektra, aan te leggen door de nutsbedrijven, en voorzien van riolering aangelegd door Gemeente, 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. De aanleg van data (glasvezel etc.) wordt niet door Gemeente gecoördineerd;
 - 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;
3. Indien Koper wil afwijken van de standaard aansluitingen zoals hierboven worden genoemd of wil afwijken van de standaard afmeting daarvan, zijn de kosten hiervan voor Koper.
4. 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 en maatregelen.

Artikel 8. Milieukundig bodemonderzoek

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.

Artikel 9. Bebouwing

1. Koper dient binnen 10 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
2. Indien de optie is verlengd met 2 maanden, dient Koper binnen 12 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
3. Wanneer er geen optieovereenkomst is gesloten dient Koper binnen 10 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor vergunning vatbare aanvraag, omgevingsvergunning in te dienen.
4. Koper is verplicht binnen 1 jaar 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

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.
2. Gemeente draagt bij nieuw openbaar gebied zorg voor de aanleg van een in- en uitrit van circa 3 meter breed op gemeenteground. Op verzoek en op kosten van Koper kan de standaard in- en

uitrit, ten behoeve van de tweede parkeerplaats op eigen erf, worden verbreed, mits wordt voldaan aan de voorwaarden omtrent uitwegen.

Artikel 11. Twee of meer kopers

Indien Koper uit twee of meer (rechts)personen bestaat, 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

1. De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.
2. Tot de in lid 1 van dit artikel bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid rekent de Gemeente in het bijzonder haar bevoegdheden op grond van de Wet bevordering integriteitsbepalingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

Artikel 13. Wet Bibob

1. Op de koopovereenkomst is de Beleidsregel Bibob Gemeente Meierijstad van toepassing. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 14. Vervreemdingsverbod

1. Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig de door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan om het verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente geheel of gedeeltelijk te vervreemden (dat wil zeggen: juridisch of economisch in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of in gebruik geven) aan een derde, op straffe van een direct opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van € 75.000. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
3. In afwijking van het gestelde in lid 1 van dit artikel staat de Gemeente toe dat de Koper haar rechten op levering van de grond overdraagt als de overdracht van het verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst(en), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, mits deze overdracht geschiedt op de wijze zoals in de koopovereenkomst is bepaald en onder de voorwaarde dat de Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de projectmatige bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde wederpartij(en) heeft verplicht. Dit geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde Koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

4. Het is Koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een (andere) rechtspersoon zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 15. Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding

1. Indien de op de grond te stichten bebouwing niet binnen 2 jaar nadat sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) voltooid en bruikbaar is, heeft de Gemeente het recht, maar niet de plicht, om het verkochte geheel of gedeeltelijk, afhankelijk van de eventueel reeds uitgevoerde sloop- en/of bouwwerkzaamheden, terug te kopen.
2. Voordat de Gemeente gebruik maakt van het terugkooprecht op grond van dit artikel, zal zij de Koper in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om alsnog de betreffende verplichting na te komen.
3. Indien Koper binnen de in de ingebrekestelling opgenomen termijn zijn verplichting niet nakomt, en de Gemeente beroept zich schriftelijk op het in lid 1 van dit artikel bedoelde terugkooprecht, is Koper verplicht om het verkochte aan de Gemeente terug te verkopen tegen een koopsom die gelijk is aan de door de Koper bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom exclusief omzetbelasting. De door de Koper aan de Gemeente betaalde omzetbelasting wordt niet gerestitueerd.
4. De Koper is verplicht om binnen een door de Gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van Koper zal geschieden.
5. Koper zal, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, als "terugverkoper" onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan het zoveel mogelijk in bouwrijpe staat (terug) opleveren en juridisch leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde.
6. In het geval de situatie zoals omschreven in dit artikel zich voordoet, kan de Koper/terugverkoper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, rechten of andere vergoedingen.
7. Alle kosten die voortvloeien uit de teruglevering en/of hiermee samenhangen, waaronder eventueel de kosten voor het (opnieuw) bouwrijp maken van de grond, komen voor rekening van de Koper/terugverkoper.
8. In geval van niet of niet tijdige nakoming door de Koper van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel omschreven verplichtingen, heeft de Gemeente de keuze om óf (1) de op grond van artikel 14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden verschuldigde boete en nakoming te vorderen óf (2) de Koper te verplichten tot terugkoop zoals omschreven in lid 3 t/m 7 van dit artikel.

Artikel 16. Kettingbeding

1. Koper is verplicht het bepaalde in art. 9, 10, 15 en 16 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, 15 en 16 bepaalde woordelijk op te laten nemen in de notariële akte. De verplichting tot opnemning vervalt, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het opnemen van een derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde. dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 9, 10, 15 en 16, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is deze zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare, boete verschuldigd ten gunste van Gemeente ter hoogte van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro). Daarnaast behoudt Gemeente het recht om eventueel meer geleden schade te vorderen van Koper.

Artikel 17. Kwalitatieve verplichting

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 5.3, 13 en dit artikel als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rust op de onroerende zaak. Deze bepalingen dienen als zodanig te worden ingeschreven in de openbare registers en van rechtswege over te gaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, dan wel een recht tot gebruik van het verkochte zal verkrijgen.
2. Ingeval dit artikel niet als kwalitatieve verplichting wordt beschouwd dan moet het gezien worden als een kettingbeding als genoemd in artikel 14.

Artikel 18. Wanprestatie en verzuim

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.

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.
3. Indien Koper in verzuim is, is Koper aan Gemeente een boete van maximaal de koopsom verschuldigd voor elke overtreding van hetgeen bepaald in deze overeenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om daarnaast schadevergoeding te vorderen.

Artikel 19. Ontbindende voorwaarden

1. De koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk 8 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst, conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, 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.
2. Indien de optie is verlengd met 2 maanden, kan de koopovereenkomst door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk binnen 10 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, 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.
3. Indien er geen sprake is van een optieovereenkomst kan de ontbindende voorwaarde genoemd in lid 1 uiterlijk 8 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst worden ingeroepen.
4. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.
5. De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargument 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 20. Faillissement en beslag

Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen, indien:

- het faillissement van Koper is aangevraagd, dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend, er gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd, of wanneer beslag op de zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd;
- de rechtspersoon of onderneming van Koper (of waartoe Koper behoort of deel van uitmaakt) wordt ontbonden alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt of er sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid.

Artikel 21. 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 dit niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

Artikel 22. 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 23. Overige bepalingen

1. Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Bijlage 3 Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond 2025

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **Algemene voorwaarden:** de algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond bestemd om te gelden bij verkoop van bedrijfsgrond door de gemeente Meerijstad.
2. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad.
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.
4. **Gemeente:** de gemeente Meerijstad, tevens verkoper.
5. **Juridische levering:** de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.
6. **Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop en koop van bedrijfsgrond(en) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
7. **Reserveringsovereenkomst:** voorafgaand aan de koopovereenkomst kan een reserveringsovereenkomst worden gesloten, waarin het geopperde om te kopen voor een bepaalde periode wordt gereserveerd voor de Koper.
8. **Verkochte:** de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst of de reserveringsovereenkomst.

Artikel 2. Kosten

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. Alle zakelijke lasten en belastingen die op of ter zake van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van de notariële akte van levering.

Artikel 3. Juridische levering

1. Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten zoals die blijken uit de daartoe bestemde openbare registers. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.
2. Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht.
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.

Artikel 4. Feitelijke levering

1. Het verkochte wordt door Koper voor eigen gebruik, risico en genot aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.
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 over de rente verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevindt.
3. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.
4. 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

1. Op verzoek van Koper worden de perceelsgrenzen van het verkochte door Gemeente uitgezet, maar niet voordat de notariële akte is gepasseerd.
2. Gemeente vraagt bij het Kadaster Voorlopige Kadastrale Grenzen (VKG) aan. De kosten hiervoor zijn voor Koper.
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

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 vaststelling van de definitieve kadastrale oppervlakte, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen. Er is geen sprake van een schadevergoeding.

Artikel 7. Bouwrijp

1. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat de bedrijfsgrond beschikbaar is voor het beoogde doel.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan:
 - het verrichten van grondwerken in de openbare ruimte. Koper dient zo nodig zelf voor aan- en/of afvoer van grond te zorgen om het perceel op peil te krijgen;
 - saneren tot het niveau dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein en het dempen van oppervlakte wateren conform de gestelde eisen;
 - openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
 - voorzien van tracés ten behoeve van de aanleg van hoofdleidingen voor water, elektra aan te leggen door de nutsbedrijven en voorzien van riolering aangelegd door Gemeente, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan de Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen. Het realiseren van de zakelijke aansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper. De aanleg van data (glasvezel etc.) wordt niet door Gemeente gecoördineerd;
 - 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.
3. Indien Koper wil afwijken van de standaard aansluitingen zoals hierboven worden genoemd of wil afwijken van de standaard afmeting daarvan, zijn de kosten hiervan voor Koper.
4. 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

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.
2. 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.
3. 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 voor het beoogde gebruik 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 10% van de koopsom, exclusief omzetbelasting bedragen. Indien de Gemeente op basis van dit lid de overeenkomst ontbindt, is Gemeente geen vergoeding van schade en/of kosten verschuldigd.

Artikel 9. Bebouwing

1. Koper dient binnen 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een volledige conform het vigerende c.q. omgevingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
2. Koper is verplicht binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te maken met de bouw. De bouw dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn voltooid.

Artikel 10. Inrichting van het verkochte

1. Koper is verplicht, gelijktijdig met de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een inrichtingsplan te overleggen.
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.
3. Koper dient in ieder geval te voldoen aan de eisen met betrekking tot het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en het ter zake geldende beeldkwaliteitsplan.

Artikel 11. Inritten

Het verkochte wordt bij nieuw openbaar gebied standaard voorzien van één inrit op kosten van Gemeente. Wanneer het verkochte een frontbreedte heeft van meer dan 100 m² voorziet Gemeente het verkochte van een tweede inrit op haar kosten.

Artikel 12. Parkmanagement

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).
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.
3. Koper is er mee bekend dat SBBN+K de collectieve beveiliging op de bedrijventerreinen Nijnsel en De Kampen verzorgt.
4. Glasnet Veghel B.V. beheert het eigen glasvezelnetwerk op de bedrijventerreinen De Amert, Doornhoek, Poort van Veghel, Molenakker en Duin.
5. Koper stemt er mee in dat 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 Meerijstad;
 - 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.
6. Indien Koper niet de gebruiker is van het verkochte zal Koper de gegevens van de gebruiker doorgeven aan het POM, Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel en Glasnet Veghel zodat zij de gebruiker kunnen benaderen. Koper stimuleert de gebruiker om te voldoen aan de in artikel 13.5 genoemde deelname.

Artikel 13. Publiekrechtelijke taken

1. De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.
2. Tot de in lid 1 van dit artikel bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid rekent de Gemeente in het bijzonder haar bevoegdheden op grond van de Wet bevordering integriteitsbepalingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

Artikel 14. Wet Bibob

1. Op de koopovereenkomst is de Beleidsregel Bibob Gemeente Meerijstad van toepassing. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 15. Vervreemding

1. Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig de door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan om het verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente geheel of gedeeltelijk te vervreemden (dat wil zeggen: juridisch of economisch in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of in gebruik geven) aan een derde, op straffe van een direct opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van € 75.000. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
3. Het is Koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een (andere) rechtspersoon zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 16. Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding

1. Indien de op de grond te stichten bebouwing niet binnen 2 jaar nadat sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) voltooid en gebruiksklaar is, heeft de Gemeente het recht, maar niet de plicht, om het verkochte geheel of gedeeltelijk, afhankelijk van de eventueel reeds uitgevoerde sloop- en/of bouwwerkzaamheden, terug te kopen.
2. Voordat de Gemeente gebruik maakt van het terugkooprecht op grond van dit artikel, zal zij de Koper in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om alsnog de betreffende verplichting na te komen.
3. Indien Koper binnen de in de ingebrekestelling opgenomen termijn zijn verplichting niet nakomt, en de Gemeente beroept zich schriftelijk op het in lid 1 van dit artikel bedoelde terugkooprecht, is Koper verplicht om het verkochte aan de Gemeente terug te verkopen tegen een koopsom die gelijk is aan de door de Koper bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom exclusief omzetbelasting. De door de Koper aan de Gemeente betaalde omzetbelasting wordt niet gerestitueerd.
4. De Koper is verplicht om binnen een door de Gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van Koper zal geschieden.
5. Koper zal, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, als "terugverkoper" onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan het zoveel mogelijk in bouwrijpe staat (terug) opleveren en juridisch leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde.
6. In het geval de situatie zoals omschreven in dit artikel zich voordoet, kan de Koper/terugverkoper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, rechten of andere vergoedingen.
7. Alle kosten die voortvloeien uit de teruglevering en/of hiermee samenhangen, waaronder eventueel de kosten voor het (opnieuw) bouwrijp maken van de grond, komen voor rekening van de Koper/terugverkoper.
8. In geval van niet of niet tijdige nakoming door de Koper van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel omschreven verplichtingen, heeft de Gemeente de keuze om óf (1) de op grond van artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden verschuldigde boete en nakoming te vorderen óf (2) de Koper te verplichten tot terugverkoop zoals omschreven in lid 3 t/m 7 van dit artikel.

Artikel 17. Kettingbeding

1. Koper is verplicht het bepaalde in art. 9, 10, 11, 16 en 17 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, 11, 16 en 17 bepaalde woordelijk op te laten nemen in de notariële akte. De verplichting tot opnemings vervalt, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het opnemen van een derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 9, 10, 11, 16 en 17, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is deze zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare, boete verschuldigd ten gunste van Gemeente ter hoogte van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro). Daarnaast behoudt Gemeente het recht om eventueel meer geleden schade te vorderen van Koper.

Artikel 18. Kwalitatieve verplichting

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 5.3, 13, 15 en dit artikel als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rust op de onroerende zaak. Deze bepalingen dienen als zodanig te worden ingeschreven in de openbare registers en van rechtswege over te gaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, dan wel een recht tot gebruik van het verkochte zal verkrijgen.
2. Ingeval dit artikel niet als kwalitatieve verplichting wordt beschouwd dan moet het gezien worden als een kettingbeding als genoemd in artikel 16.

Artikel 19. Wanprestatie en verzuim

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.
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.
3. Indien Koper in verzuim is, is Koper aan Gemeente een boete van maximaal de koopsom verschuldigd voor elke overtreding van hetgeen bepaald in deze overeenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om daarnaast schadevergoeding te vorderen.

Artikel 20. Faillissement en beslag

Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen, indien:

- het faillissement van Koper is aangevraagd, dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend, er gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd, of wanneer beslag op de zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd;
- de rechtspersoon of onderneming van Koper (of waartoe Koper behoort of deel van uitmaakt) wordt ontbonden alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt of er sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid.

Artikel 21. 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 dit niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

Artikel 22. 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 23. Overige bepalingen

1. Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.