



Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond/onroerende zaak gemeente Zeewolde 2026

Team Wonen en Economie Wethouder De Groot
Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde

Besluit:

1. Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond/onroerende zaak gemeente Zeewolde 2026 vaststellen;
2. De Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zeewolde, vastgesteld van 30 december 2009, in te trekken;
3. De ingangsdatum van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond/onroerende zaak gemeente Zeewolde 2026 te bepalen op 1 september 2026 en de Algemene uitgiftevoorwaarden van 2009, per die datum in te trekken.

De **Algemene voorwaarden van de gemeente Zeewolde** zijn van toepassing **voor overeenkomsten van de koop van grond/onroerende zaak en tot het vestigen van een recht van erfpacht op grond/onroerende zaak**.

Als u een koopovereenkomst of een erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een andere onroerende zaak, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Op een koopovereenkomst of een erfpachtovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 altijd van toepassing. Daarnaast kunnen nog artikelen uit hoofdstuk 4 van toepassing zijn.

Op erfpachtovereenkomsten zijn altijd de hoofdstukken 1, 2 en 3 van toepassing.

Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuishoort: artikel 4.4 is artikel 4 van hoofdstuk 4.

In de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Definities

Levering: feitelijke terbeschikkingstelling van de grond of de onroerende zaak.

Algemene voorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Zeewolde die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke overeenkomsten van de koop van grond en erfpachtovereenkomst.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde.

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

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

Erfpachtovereenkomst: overeenkomst tot het vestigen van een recht van erfpacht.

Gemeente: de gemeente Zeewolde.

Gemeenteraad: de raad van de gemeente Zeewolde.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst.

Herzieningsperiode: de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan uitgevoerd worden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Koopovereenkomst: overeenkomst van koop en verkoop van een onroerende zaak of grond.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van juridische levering of vestiging van het erfpachtrecht.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koop- of erfpachtovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

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

Overeenkomst: de overeenkomst tot verkoop of de erfpachtovereenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Wederpartij: koper of erfpachter.

Wettelijke rente: is de schadevergoeding die de verkoper volgens de wet mag eisen als de koper de koopsom niet op de afgesproken datum bij de notaris betaalt. De hoogte van de rente is door de overheid vastgesteld en verschilt voor consument (niet handelstransacties) en voor bedrijven (handelstransacties).

Hoofdstuk 1. Bepalingen algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Zeewolde en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- Alleen de hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2026.

Artikel 1.2 Tekening

Van elke koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak globaal staat aangegeven. In de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst, wordt deze tekening met een letter en nummer aangeduid, indien de uitgifte één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft. Indien het om één of meer volledige kadastrale percelen gaat, is deze tekening een afschrift van het relevante deel van de betrokken kadastrale kaart.

Hoofdstuk 2. Bepalingen voor verkoop en erfpacht.

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken en overeenkomsten tot vestigen van een recht van erfpacht (erfpachtovereenkomst) tussen de gemeente Zeewolde en haar koper(s) of erfpachters waarin ze van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Overdracht en vestiging

- De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- De kosten van de notaris bij de levering van de onroerende zaak of het vestigen van het recht van erfpacht op de onroerende zaak, zijn voor rekening van de wederpartij.
- De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot nemen vanaf de datum die is bepaald in de notariële akte van levering of van het vestigen van het recht van erfpacht.

Artikel 2.3 Betaling koopprijs

- a. De koopprijs of de canon bij het recht van erfpacht dient door de wederpartij te worden voldaan op de dag als bepaald in de notariële akte van levering of van het vestigen van het recht van erfpacht, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- b. Indien de koopprijs of de canon bij het recht van erfpacht, en eventueel bijkomende kosten, niet tijdig door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in **artikel 6:83 BW** zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke handelsrente als bedoeld in **artikel 6:119 BW** voor consumenten (niet-handelstransacties) en in **artikel 6:119a BW** voor bedrijven (handelstransacties) verschuldigd zijn.

Artikel 2.4 Staat van oplevering

- a. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en andere zakelijke rechten blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen of het recht van erfpacht te vestigen.

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en de notariële kosten zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van datum levering dan wel datum van het vestigen van het recht van erfpacht voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij worden aangewezen. De wederpartij machtigt het college van burgemeester en wethouders de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen overleg te plegen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat.

- a. Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst of in erfpachtovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende uitgiftetekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst genoemde oppervlakte, in welk geval verrekend wordt naar de overeengekomen koopprijs per m².
- b. De verrekening zoals bedoeld in lid a zal slechts geschieden, indien de koper binnen 2 maanden nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting schriftelijk verzoekt om verrekening.

Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in door de gemeente uit te geven grond, wordt een in de koopovereenkomst of in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven bodemonderzoek verricht, dat voldoet aan de toepasselijke wettelijke regels.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat geen verklaring kan worden afgegeven, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst na te komen.

Artikel 2.9 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond of onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Wederpartij dient aannemelijk te maken dat de niet aanvaardbare stoffen al aanwezig waren op het tijdstip dat hem de onroerende zaak werd overgedragen.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover er zich niet in onaanvaardbare mate stoffen in bevinden zoals bedoeld in de omgevingswet of de wet milieubeheer, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 2.10 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte voor de levering van de grond/onroerende zaak of voor het vestigen van het recht van erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst als ontbonden te beschouwen of te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs of de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst of de overeenkomst tot het vestigen van het recht van erfpacht te boven gaan.

Artikel 2.11 Hoofdelijkheid

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

Artikel 2.12 Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper of erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopprijs of bij een recht van erfpacht 10% van de waarde van de onroerende zaak, op welk bedrag de door de gemeente terzake van deze niet-nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting in rechte nakoming en/of schade te vorderen.

Artikel 2.13 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van de erfpachtovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Hoofdstuk 3. Bepalingen voor erfpacht.**Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

- a. De artikelen 3.2 tot en met 3.17 gelden bij erfpachtovereenkomsten op onroerende zaken.

Artikel 3.2 Aanvang en duur van de overeenkomst

- a. Een recht van erfpacht gaat in op de datum als bepaald in de notariële akte tot het vestigen van het recht van erfpacht.

Artikel 3.3 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

- a. De canon wordt bepaald aan de hand van het in de erfpachtovereenkomst aangegeven percentage van de ook daarin aangegeven waarde van de onroerende zaak.
- b. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum van de overeenkomst van het vestigen van het erfpachtrecht (de notariële akte).
- c. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd, tenzij in de erfpachtovereenkomst (de notariële akte) anders is bepaald.
- d. De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 3.5 van toepassing is.
De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst (de notariële akte) een andere periode is bepaald.

Artikel 3.4 Aanpassing van de canon, rentewijziging

- a. In de eerste helft van het laatste jaar van elke herzieningsperiode, wordt de canon opnieuw door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.
- b. Vaststelling van de canon geschiedt door toepassing van het op 1 januari van het jaar van vaststelling geldende rentepercentage voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten verhoogd met 1,5 % ter dekking van de administratiekosten, over de eveneens per die datum getaxeerde verkoopwaarde voor de desbetreffende herzieningsperiode.
- c. In opdracht van de gemeente wordt de verkoopwaarde van de onroerende zaak vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Artikel 3.5 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing

De canon kan door het college van burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- indien op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven, of
- indien anderszins een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven op grond waarvan het bruto vloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven grond groter kan worden dan krachtens het bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst geldende omgevingsplan mogelijk was, of
- indien het feitelijke gebruik van de grond op grond van een gewijzigde bestemming/activiteit veranderd is.

De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 3.4 lid b en c is bepaald, uitgaande van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 3.6 Betaling van de canon

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte tot vestigen van het erfpachtrecht dan wel -indien de ingebruikneming van de onroerende zaak eerder heeft plaatsgevonden- op het moment vanaf het moment van de ingebruikneming, dient de canon te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt getekend: de canon is verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en eventuele verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de gehele grondwaarde.
- b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in **artikel 6:83 BW** zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in **artikel 6:119 BW** voor consumenten (niet-handelstransacties) en in **artikel 6:119a BW** voor bedrijven (handelstransacties) verschuldigd zijn.
- c. Ten behoeve van de betaling van de jaarlijkse canon wordt elk kalenderjaar een factuur verzonden. De canon dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na ontvangst van deze factuur. Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingsverplichting zal de invordering van de factuur uit handen worden gegeven en zijn alle bijkomende kosten voor rekening van de erfpachtnemer. Daarnaast treedt in dat geval het artikel 'Boetebepaling' in werking.

Artikel 3.7 Vrijwaring door de erfpachter

- a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na het vestigen van recht van erfpacht dan wel de datum van ingebruikneming van de grond, indien die eerder is, ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroe-

rende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op in erfpacht uitgegeven grond zijn of worden gebouwd.

- b. De erfpachter is aansprakelijk voor verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven grond, waarbij als referentiemeting wordt gebruikt de bij de uitgifte behorende bodemonderzoek. Bij het einde van de erfpacht is de gemeente gerechtigd in overleg met en voor rekening van de erfpachter een bodemonderzoek te doen uitvoeren, wanneer uit dat onderzoek zou blijken dat sprake is van verontreiniging boven de hiervoor bedoelde referentiemeting, dan is de erfpachter aansprakelijk voor de verwijdering van de verontreiniging en de kosten die daarbij gemaakt worden.

Artikel 3.8 Gebruiksbeplanning

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen en te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp)omgevingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventuele in de nader aangegeven gebruiksbeplanningen in de erfpachtovereenkomst of de overeenkomst tot het vestigen van het erfpachtrecht (de notariële akte) nader aangegeven bestemmingen/activiteiten in het omgevingsplan en andere relevante regelgeving.
- b. De erfpachter is tevens verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

Artikel 3.9 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in artikel 3.8 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.
- b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat het college van burgemeester en wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn tenietgegaan.
- d. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren vanaf de datum van de overeenkomst tot het vestigen van het erfpachtrecht (de notariële akte) dan wel -indien de ingebruikneming van de onroerende zaak eerder heeft plaatsgevonden- op het moment vanaf het moment van de ingebruikneming.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door het college van burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 3.5.

Artikel 3.10 Overdracht, overgang en ondererfpacht

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, de vestiging van een ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het oorspronkelijke recht is verleend, op te nemen.
- b. De erfpachter is tevens verplicht de overdracht of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a uiterlijk op de dag van overdracht of vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het erfpachtrecht en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
- c. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van de akte over te leggen.
- d. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 3.11 Splitsing en samenvoeging

- a. De erfpachter is tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

- Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak en daaropstaande opstallen.
- b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een maand na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a.
Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met een maand worden verlengd.
Indien binnen één (c.q. twee) maand(en) niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 3.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- c. Bij splitsing van het erfpachtrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 3.12 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het recht van erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 3.13 Opzegging in het algemeen belang

- a. De gemeente kan het recht van erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- b. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen.
De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het erfpachtrecht, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het raadsbesluit bepaalt de dag waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging. Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 3.14 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

- a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 3.13. vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Omgevingswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht

van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.
 - d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
 - e. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- Zolang het perceel grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd 10% van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden.
- Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 3.15 Herstel door de gemeente

- a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter uitvoeren.
Krachtens deze algemene voorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
- b. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
Burgemeester en wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting, en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 3.16 Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

- a. Indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan een verplichting, waaronder zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan één jaar niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen.
Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
Bij opzegging wordt het recht van erfpacht op kosten van de erfpachter doorgehaald in de openbare registers.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder begrepen eventuele gebouwde opstallen, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.

- c. Het op grond van lid b aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 3.15, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 3.14, alsmede in artikel 3.15 met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- e. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientig jaar na vestiging van het erfpachtrecht. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op de onroerende zaak achtergebleven, door de erfpachter gebouwde opstallen te betalen en kan de gemeente als voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat in slechte staat verkerende opstallen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de erfpachtovereenkomst worden gesloopt. Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging voor de gemeente.

Artikel 3.17 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst tot het vestigen van het erfpachtrecht (de notariële akte) en de daarbij behorende algemene voorwaarden, verbeurt de erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 4: Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 4.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover het artikel in de overeenkomst van koop of erfpachtovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 4.2 Bouwrijpe aflevering

De onroerende zaak wordt afgeleverd in bouwrijpe staat, dan wel in overleg met de koper tijdens het bouwproces bouwrijp gemaakt.

I GROEP BEBOUWING

Artikel 4.3 Bebouwing bij koopovereenkomsten

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waar de bouwgrond gelegen is. De koper verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de inspanningsverplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.
- c. De koper zal binnen twee maanden na het passeren van de koopakte een volledige aanvraag ter verkrijging van de relevante en noodzakelijke omgevingsvergunning(en) bij de gemeente indienen. Binnen een half jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend, dient de koper een aanvang te maken met de bouw waarvoor de vergunning is verleend. Artikel 4.4. (teruglevering) van deze uitgiftevoorwaarden is van toepassing.
- d. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de koopakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- e. Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- f. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

- g. De in lid e bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij koper zich tegenover de wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen en onder de voorwaarde dat de koper aan diens wederpartij deze gemeentelijke voorwaarden, voor zover deze alsdan op die wederpartij van toepassing kunnen zijn, oplegt en laat aannemen.
- h. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, kunnen burgemeester en wethouders de koper, ten behoeve van de gemeente, een boete opleggen ter grootte van 25% van de koopprijs.
- i. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid h, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.4. Terugleveringsregeling bij uitgifte.

- a. Indien de koper/erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan de verplichtingen als genoemd in artikel 4.3 van de uitgiftevoorwaarden is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te leveren tegen de ten tijde van de verkoop door de gemeente gehanteerde prijs (vrij op naam).
- b. De kosten in verband met teruglevering en wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichtte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- c. De terugleverende partij is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn voor de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Blijft de terugleverende partij in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van de terugleverende partij.

Artikel 4.5 Bebouwing bij erfpacht

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de erfpachtovereenkomst op onroerende zaken aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waar de bouwgrond gelegen is. Erfpachter verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de inspanningsverplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.
- c. De erfpachter zal binnen zes maanden na het passeren van de overeenkomst van het vestigen van het erfpachtrecht (de notariële akte) een volledige aanvraag ter verkrijging van de benodigde omgevingsvergunningen bij de gemeente indienen. Binnen een half jaar nadat de vergunning is verleend, dient de erfpachter een aanvang te maken met de bouw waarvoor de bouwvergunning is verleend. Artikel 4.6. (ontbindingsregeling) van deze uitgiftevoorwaarden is van toepassing.
- d. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte (van het vestigen van het erfpachtrecht) moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- e. Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting mag de erfpachter de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- f. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- g. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, kunnen burgemeester en wethouders de koper, ten behoeve van de gemeente, een boete opleggen ter grootte van maximaal 25% van de koopprijs.
- h. Indien na verloop van de in lid d genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien

na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.6. Ontbindingsregeling bij erfpacht.

- a. Indien de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan de verplichtingen zoals genoemd in artikel 4.5 van de uitgiftevoorwaarden heeft de gemeente het recht de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. De kosten in verband met ontbinding van de in erfpacht gegeven grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de erfpachter. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- c. De erfpachter is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn voor de ontbinding op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Blijft de erfpachter in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van de erfpachter.

II WONINGEN

Artikel 4.7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op vervreemding

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte of in erfpacht gegeven grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het (economische) eigendom van die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Indien echter de wederpartij een ondernemer is en de situatie als vermeld in artikel 4.3 lid g. zich voordoet, dient de wederpartij ten laste van zijn koper en ten behoeve van de gemeente bij wijze van derdenbeding te bedingen dat die betreffende koper zich verplicht de op de verkochte grond te bouwen woningen uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de (economische) eigendom van die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden en dat het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing zal zijn, waarbij in dat geval in plaats van "wederpartij" gelezen dient te worden "de koper van de wederpartij". De ondernemer neemt daarbij deze bepaling namens de gemeente aan.
- b.
 1. Van de in onder a bedoelde zelfbewoningsverplichting en verbod tot vervreemding kan door burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing worden verleend. Burgemeester en wethouders zullen altijd ontheffing verlenen:
 - a. bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - c. bij verandering van werkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - d. bij overlijden van wederpartij of één van zijn gezinsleden;
 - e. bij ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - f. bij verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door gezondheid van de wederpartij of één van de gezinsleden;
 - g. wegens andere door de wederpartij aan te tonen omstandigheden, die handhaving van het doorverkoopverbod onredelijk maken. Voorts kunnen burgemeester en wethouders ook in door de wederpartij aan te tonen omstandigheden die handhaving van de zelfbewoningsverplichting en het verbod tot vervreemding onredelijk maken, ontheffing verlenen.
 2. Aan ontheffing van de in dit artikel onder a genoemde verplichting wordt door burgemeester en wethouders financiële voorwaarden verbonden in de vorm van een terugbetalingsverplichting, zoals uitgewerkt in lid d van dit artikel;
- c. De zelfbewoningsverplichting en het verbod tot vervreemding, als bedoeld in a, gelden voor een periode van vijf jaar vanaf de datum waarop de koopovereenkomst van de grond dan wel de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekend wordt door de wederpartij.
- d.
 1. Voor de koper geldt dat de in b2 van dit artikel bedoelde terugbetalingsverplichting het verschil is tussen de verkoopprijs bij verkoop van de woning door wederpartij aan een derde

en de verkrijgingsprijs van de woning van de wederpartij (= koopaanneemsom inclusief btw, verhoogd met de kosten van uitgevoerd meerwerk voor keuken en badkamer (aard- en nagelvast, welke kosten middels facturen van de leverancier aangetoond kunnen worden). In geval de verkoopprijs van de woning door de wederpartij aan een derde naar het oordeel van de gemeente afwijkt van de marktwaarde, dan houdt de gemeente het recht voor om de marktwaarde vast te laten stellen. Deze marktwaarde van de woning zal dan worden vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, aangewezen in onderling overleg tussen de gemeente en de wederpartij, en zal worden vastgelegd in, dan wel als bijlage worden gevoegd bij de koopovereenkomst. In dat geval is de terugbetalingsverplichting gelijk aan het verschil tussen de vastgestelde marktwaarde en de verkrijgingsprijs van de wederpartij (= koopaanneemsom inclusief btw meerwerk) aard- en nagelvast, welke kosten middels facturen van de leverancier aangetoond kunnen worden.

3. Het bedrag dat ingevolge de terugbetalingsverplichting aan de gemeente voldaan moet worden wordt als volgt vastgesteld, te rekenen vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst van de grond dan wel de koop-aannemingsovereenkomst:
 - in het eerste jaar 100%
 - in het tweede jaar: 80%
 - in het derde jaar: 60%
 - in het vierde jaar: 40%
 - in het vijfde jaar: 20%

Van het in artikel 4.7 d1 berekende bedrag.

4. Het bedrag dat ingevolge de terugbetalingsverplichting aan de gemeente voldaan moet worden, dient terstond na de overdracht aan een derde te worden voldaan aan de gemeente. De wederpartij dient de notaris, die de levering verzorgt, opdracht te geven deze betaling uit de aan de wederpartij toekomende gelden aan de gemeente te voldoen, voor zover deze gelden toereikend zijn. Indien de gelden niet toereikend zijn uit de betreffende verkoop, wordt het bedrag door wederpartij voldaan aan de gemeente vóór het plaatsvinden van de levering bij de notaris. Wederpartij stelt gemeente en notaris hier tijdig van in kennis. De gemeente geeft na ontvangst van de betaling toestemming aan de betreffende notaris voor het laten plaatsvinden van de levering.
- e. Bij niet-nakoming van enige verplichting zoals genoemd in dit artikel verbeurt de wederpartij een boete van € 40.000,00 ten behoeve van de gemeente te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Zeewolde, met dien verstande dat geen uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 4.8 Aanleg parkeerplaats

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

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

III GROEP BEDRIJVEN

Artikel 4.9 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;
- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct op eisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 4.10 Afrastering

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een, na overleg tussen beide partijen, deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is of in een beeldkwaliteitsplan is voorgeschreven.

Artikel 4.11 Aanleg parkeerplaatsen

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsbebouwing, voor zijn rekening voldoende parkeerplaats(en) aan te leggen op zijn terrein en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

IV ALGEMEEN**Artikel 4.12 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.
- d. Koper dan wel erfpachter, is verplicht hetgeen ingevolge van lid a. van dit artikel is aangebracht onveranderd aanwezig te laten.
- e. De koper dan wel erfpachter, is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige nutsvoorzieningen als omschreven in lid a. van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die nutsvoorzieningen noodzakelijk achten.
- f. De koper dan wel erfpachter, is ten alle tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid a. van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten worden veroorzaakt.

Artikel 4.13 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 4.14 Overdracht van rechten

Het is partijen, tot het moment van de notariële akte van levering bij koop of de notariële akte van het vestigen van het recht van erfpacht, verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij c.q. de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 4.16 Ontbindingsmogelijkheid

- a. De koper/erfpachter heeft het recht om de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouw kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper /erfpachter binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 4.17 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de koper/erfpachter voor de in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het aan hem verkochte of in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper/erfpachter binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 4.18 Kettingbeding

- a. De koper/erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht/vestigen recht van erfpacht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 40.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper/erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 4.19 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst of de erfpachtovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2, BW.

Artikel 4.20 Kwaliteit bebouwing

De koper/erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Commissie Omgevingskwaliteit zal worden getoetst en/of aan een eventueel door de gemeente Zeewolde vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.

Artikel 4.21 Voorbehoud verwerving

De koopovereenkomst /erfpachtovereenkomst geschiedt onder voorbehoud van tijdige levering onder de algemeen gebruikelijke condities van de onroerende zaak door de Staat der Nederlanden aan de gemeente.