

# **Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen**

Vijfde editie  
maart 2004



## Inhoud

<b>Definities</b>	<b>5,6</b>
<b>1 Bepalingen algemeen</b>	<b>7</b>
1.1 Geldigheid	7
1.2 Tekening	7
<b>2 Bepalingen voor koop en erfpacht</b>	<b>8</b>
2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	8
2.2 Ligging en omvang	8
2.3 Lasten en belastingen	8
2.4 Hoofdelijkheid	8
2.5 Staat van levering	9
2.6 Overdracht en aanvaarding	9
2.7 Milieubepaling	9
2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging	10
2.9 Tussentijdse beëindiging	10
2.10 Beoogd gebruik	11
2.11 Onderhoud grond	11
2.12 Opschortende voorwaarde	11
2.13 Kapverbod	12
2.14 Radio- en televisie antennes	12
2.15 Aansluiting op openbare bestrating	12
2.16 Boetebepaling	12
2.17 Overdracht van rechten	13
<b>3 Bepalingen voor verkoop</b>	<b>14</b>
3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	14
3.2 Betaling koopprijs	14
3.3 Bepalingen voor verkoop grond t.b.v. een woning/ groep woningen	14
<b>4 Bepalingen voor erfpacht</b>	<b>15</b>
4.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	15
4.2 Aanvang en duur van de overeenkomst	15
4.3 Bepaling en verplichting tot betaling van de canon	15
4.4 Aanpassing van de canon, rentewijziging	15
4.5 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of bebouwing	16
4.6 Betaling van de canon	16
4.7 Vrijwaring door de erfpachter	17
4.8 Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht	17
4.9 Overdracht, overgang en onder-erfpacht	18
4.10 Splitsing	19

4.11	Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders	19
4.12	Opzegging in het algemeen belang	20
4.13	Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang	21
4.14	Herstel door de gemeente	22
4.15	Opzegging door de erfpachter	22
4.16	Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht	23
4.17	Einde van de erfpacht	23

**5 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard 24**

5.1	Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	24
5.2	Bebouwing bij koopovereenkomsten	24
5.3	Splitsing	25
5.4	Bebouwing bij erfpacht	25
5.5	Recht van koop	26
5.6	Aanleg parkeerplaats	26
5.7	A-B-C bepaling	27
5.8	Aanleggen siertuin	27
5.9	Nationale hypotheekgarantie	27
5.10	Verbod tot verkoop aan de consument	27
5.11	Afrastering	28
5.12	Terrein-inrichtingsplan	28
5.13	Bedrijfswoning	28
5.14	Eerdere ingebruikneming	28
5.15	Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen	29
5.16	Brandkranen	29
5.17	Gebruiksbeperking bij tuinbouw	29
5.18	Bouwverbod	30
5.19	Ontbindingsmogelijkheid bij bestemmingswijziging	30
5.20	Voorwaarde van financiering	30
5.21	Kwaliteit van de bebouwing	31
5.22	Kabels en leidingen	31
5.23	Kettingbeding	31
5.24	Kwalitatieve verplichting	32

**Artikelsgewijze toelichting 33**

## Definities

De volgende definities zijn van toepassing.

**Levering:** juridische overdracht van de onroerende zaak door inschrijving van de daartoe bestemde notariële akte in de openbare kadastrale registers.

**Algemene uitgiftevoorwaarden:** de voorwaarden van de gemeente Emmen die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

**Burgemeester en Wethouders:** het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Emmen.

**Canon:** de verplichting van de erfpachter om aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom te betalen.

**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.

**Erfpachttermijn:** de periode waarvoor de erfpacht blijkens de uitgifte-overeenkomst is aangegaan.

**Gemeente:** de gemeente Emmen.

**Gemeenteraad:** de Raad van de gemeente Emmen.

**Herzieningsperiode:** de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtsovereenkomst 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 gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

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

**Onroerende zaak:** het perceel grond en/of de daarop staande opstallen die het object van de uitgifte-overeenkomst vormen.

**Optierecht:** onherroepelijk of voor een bepaalde termijn geldend aanbod van de gemeente aan een gegadigde om een onroerende zaak te kunnen kopen.

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

**Raadsbesluit:** een schriftelijke beslissing van de gemeenteraad tot uitgifte.

**Registergoed:** een goed voor welker overdracht of vestiging inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is.

**Uitgifte:** verkoop van of verlening van een erfpachtrecht op een of meer gemeentelijke onroerende zaken.

**Uitgifte-overeenkomst:** de overeenkomst tot verkoop of de erfpachtovereenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

**Verkoop:** de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

**Voorkeursrecht:** recht om bij voorrang op anderen te kunnen kopen indien de eigenaar wenst te verkopen.

**Wederpartij:** koper of erfpachter.

## **1. Bepalingen algemeen**

### **1.1 Geldigheid**

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Emmen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 15 juli 1999 nr. A10

### **1.2 Tekening**

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maken één of meer tekeningen deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst worden deze tekeningen met een nummer aangeduid.

## **2. Bepalingen voor koop en erfpacht**

### **2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

Hoofdstuk 2 geldt bij iedere uitgifte-overeenkomst van gemeentelijke onroerende zaken.

### **2.2 Ligging en omvang**

- a. De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld, worden aangegeven en op aanvraag van de wederpartij aan hem worden aangewezen.
- b. In het veld zullen de grenzen door de gemeente met buisjes en markeringspiketten op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitzette punten berust vanaf de notariële levering bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 5% van de uitgegeven oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 113,00 (zegge: honderddertien euro) exclusief omzetbelasting bedraagt.

### **2.3 Lasten en belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke betreffende de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.

### **2.4 Hoofdelijkheid**

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

## **2.5 Staat van levering**

- a. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, beslagen en van huur of ander gebruik overgedragen tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is bepaald. De in de uitgifte-overeenkomst genoemde op de onroerende zaak rustende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen of het erfpachtrecht te vestigen.
- c. Aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de onroerende zaak voorgescreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
- d. Ten aanzien van de onroerende zaak bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

## **2.6 Overdracht.**

De notariële akte wordt ondertekend binnen de in de artikelen 3.2 en 3.3. genoemde termijnen. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.

## **2.7 Milieubepaling**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak, wordt voorzover noodzakelijk, een in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht, dat voldoet aan de daaraan in de Bouwverordening gestelde regels.  
De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Het rapport ligt voor de wederpartij ter inzage bij de afdeling milieu van de gemeente.

Uit het rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden bevinden.

Voorts blijkt uit het rapport dat zich in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.

- b. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de uitgifte-overeenkomst na te komen.

## **2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging**

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder de voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740 resp. de Leidraad Bodembescherming. Evenmin worden daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

## **2.9 Tussentijdse beëindiging**

- a. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de wederpartij ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij wederpartij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht of de vestiging van het erfpachtrecht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs of erfpachtcanon zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.
- c. Ingeval van beëindiging van de uitgifte-overeenkomst met wederzijds goedvinden of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van wederpartij en de gemeente, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van de uitgifte-overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **2.10 Beoogd gebruik**

- a. De wederpartij is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van uitgifte geldende bestemmingsplan respectievelijk ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de wederpartij gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.
- c. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijke aanvraag van de wederpartij ontheffing van het verbod verlenen. Het eventueel verlenen van een bouwvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven.
- d. De wederpartij is verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voorzover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen respectievelijk 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.

### **2.11 Onderhoud onroerende zaak**

De onroerende zaak dient vanaf de datum van ingebruikneming tot de datum waarop met de bouw een aanvang wordt gemaakt behoorlijk te worden onderhouden en na voltooiing van de bouw behoorlijk te worden ingericht, een en ander ten genoegen van de gemeente.

### **2.12 Opschortende voorwaarde**

De uitgifte-overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad dan wel het College van Burgemeester en Wethouders, indien zij daartoe krachtens delegatie bevoegd is, tot de overeenkomst besluit.

De opschortende voorwaarde is buiten toepassing indien een daartoe

krachtens mandaatbesluit bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de uitgifte-overeenkomst blijkt, deze overeenkomst met de wederpartij is aangegaan.

### **2.13 Kapverbod**

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

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door Burgemeester en Wethouders krachtens de bepalingen in de bomenverordening een kapvergunning is verleend.

### **2.14 Radio- en televisie antennes**

In de gemeentelijke bouwverordening is de plaatsing van antenne-constructies/schotel(s) slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

### **2.15 Aansluiting op openbare bestrating**

De oprijstrook voor garages respectievelijk aansluiting op de openbare bestrating, dient te worden aangelegd in overleg met en ten genoegen van de betrokken afdelingen van de gemeente Emmen.

### **2.16 Boetebepaling**

- a. Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden door de wederpartij, verbeurt de laatstgenoemde, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, resp. twee maal de jaarlijkse canon bij uitgifte in erfpacht, zulks met een minimum van € 227,-. (zegge: twee-honderdzeventwintig euro) Indien het bedrag van de door de gemeente te lijden schade groter is dan tien procent van de koopsom, resp. twee maal de jaarlijkse canon, is de wederpartij naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.
- b. Onverminderd het bepaalde in het lid a van dit artikel en met inachtneming van het in artikel 3.2 bepaalde, kan de gemeente de uitgifte-overeenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ontbinden indien:
  - de wederpartij nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn;
  - de krachtens artikel 3.2 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.

### **2.17 Overdracht van rechten**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit de uitgifte-overeenkomst en/of eventuele met de uitgifte-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.

### **3. Bepalingen voor verkoop**

#### **3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen in dit hoofdstuk gelden voor uitgifte-overeenkomsten van onroerende zaken.

#### **3.2 Betaling koopprijs**

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van de uitgifte-overeenkomst dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.  
De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting is voldaan.

#### **3.3. Bepalingen voor verkoop grond t.b.v. een woning/groep woningen/bedrijfsterrein**

- a. Binnen zes maanden na de datum van de uitgifte-overeenkomst dient de notariële akte te zijn getekend. Indien de koopsom niet binnen drie maanden na de datum van de uitgifte-overeenkomst is betaald wordt deze verhoogd met het wettelijk rentepercentage tot de dag waarop ondertekening van de notariële akte plaatsvindt.
- b. Indien ten behoeve van de bouw een zgn. art. 19 Wet RO procedure moet worden gevolgd dient de akte acht maanden na de datum van de uitgifte-overeenkomst te worden getekend. Indien de koopsom niet binnen vijf maanden na de datum van de uitgifte-overeenkomst is betaald wordt deze verhoogd met het wettelijk rentepercentage tot de dag waarop ondertekening van de notariële akte plaatsvindt.
- c. De overeenkomst wordt, zonder enige ingebrekestelling, ontbonden indien de wederpartij niet binnen drie maanden na de datum van de uitgifte-overeenkomst een aanvraag voor een bouwvergunning heeft ingediend.

## **4. Bepalingen voor erfpacht**

### **4.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen in dit hoofdstuk gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

### **4.2 Aanvang en duur van de overeenkomst**

Het recht van erfpacht gaat in op de datum genoemd in de uitgifte-overeenkomst.

Het erfpachtrecht wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij in de uitgifte-overeenkomst een termijn is genoemd.

### **4.3 Bepaling en verplichting tot betaling van de canon**

a. De hoogte van de canon wordt bepaald in de uitgifte-overeenkomst.

b. De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd, tenzij anders is bepaald in de uitgifte-overeenkomst.

De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum zoals in de uitgifte-overeenkomst is aangegeven.

De betaling dient plaats te vinden na ontvangst van een acceptgiro.

c. De hoogte van de canon ligt vast voor de periode van 1 jaar tenzij in de uitgifte overeenkomst een andere periode is vastgesteld.

### **4.4 Aanpassing van de canon, rentewijziging**

a. De canon kan jaarlijks worden aangepast. Van een eventuele aanpassing wordt de erfpachter twee maanden tevoren in kennis gesteld.

b. De overeenkomstig artikel 4.3 lid a vastgestelde canon zal worden aangepast aan de hand van het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage -hierna te noemen C.B.S. te publiceren Totaal consumentenprijsindex werknemersgezinnen met een laag inkomen.

De aanpassing zal worden bereikt door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door eerder genoemd prijsindexcijfer, zoals dit definitief is gepubliceerd in de kalendermaand voor het tijdstip van aanpassing en de noemer door hetzelfde prijsindex, zoals dit gold ten tijde van de vaststelling van de laatst geldende canon.

Indien het C.B.S. ter zake van het in het vorige lid bedoelde prijsindex overgaat tot publicatie van een reeks op basis van meer recente cijfers, zullen deze cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na een in overleg met het C.B.S. uit te voeren koppeling tussen die cijfers en de cijfers van eerder gebruikte reeksen. Komen de in het volgende lid bedoelde gegevens van het C.B.S.

te ontbreken, dan zal de gemeente gerechtigd zijn de aanpassing van de canon te berekenen aan de hand van andere vergelijkbare gegevens.

#### **4.5 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of bebouwing**

De canon kan door Burgemeester en Wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- indien op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een bouwvergunning wordt afgegeven, of indien anderszins een bouwvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het bruto vloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven grond groter kan worden dan krachtens het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of
- indien het feitelijke gebruik van de grond op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daartoe een aanvraag doet; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt.

De nieuwe canon zal in dit geval door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld uitgaande van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

#### **4.6 Betaling van de canon**

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van de gemeentelijke uitgifte-overeenkomst in erfpacht dient de canon per acceptgiro te zijn voldaan aan de gemeente. De eventueel verschuldigde omzetbelasting over de grondwaarde dient te worden voldaan ten tijde van de aktepassering.

De ondertekening van de notariële akte vindt binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot uitgifte plaats, doch niet voordat de hiervoor genoemde bedragen zijn voldaan.

- b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 burgerlijk wetboek zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf de einddatum van de in lid A van dit artikel gestelde termijn datum tot aan de datum van

betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.

- c. De betaling van de canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan voor het eerst op de datum van vestiging van het erfpacht-recht.

Bij betaling na genoemde datum is over de periode vanaf die datum tot het moment waarop betaling plaatsvindt de wettelijke rente verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.

Indien een andere betalingsperiode is vastgesteld, wordt in de uitgifte-overeenkomst bepaald wanneer betaling moet plaatsvinden.

#### **4.7 Vrijwaring door de erfpachter**

- a. De erfpachter is verplicht al die maatregelen te nemen die redelijkerwijs genomen kunnen worden om verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak te voorkomen. Erfpachter is aansprakelijk voor de kosten van sanering van verontreiniging waarvan door de rechter of in arbitrage is vastgesteld, mede aan de hand van het bij de uitgifte, overeenkomstig artikel 2.7, vervaardigd milieukundige onderzoek, dat redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat die zich bij het begin van de erfpacht niet in de bodem bevond.

De gemeente is bevoegd om in dat geval ook andere werkelijk geleden of te lijden schade ter zake van de verontreiniging dan die van sanering in rechte van de erfpachter te vorderen.

- b. Indien naar redelijkheid en billijkheid komt vast te staan, dat de verontreiniging weliswaar na de uitgifte is ontstaan, maar niet door of namens de erfpachter of een zakelijk of persoonlijk gerechtigde op de onroerende zaak is veroorzaakt of voorkomen had kunnen worden, zullen partijen de rechter of via arbitrage verzoeken een verdeling van de ter zake ontstane kosten tussen hen vast te stellen en zijn partijen verplicht elkaar in alle opzichten en met alle middelen bij te staan, om de kosten op de veroorzaker(s) te verhalen.
- c. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat door het gebruik door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op in erfpacht uitgegeven grond zijn of worden gebouwd.
- d. Als partijen niet uitdrukkelijk arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen, geschieden de in dit artikel vermelde vaststellingen door de terzake bevoegde rechter.

#### **4.8 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 2.10 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 reparaties uit te voeren of vernieuwingen aan te brengen.
- b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat Burgemeester en Wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. De erfpachter is verplicht alle gebouwde en te bouwen opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen op aanvraag van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen.  
Aan een verleende vrijstelling kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 4.5.

#### **4.9 Overdracht, overgang en onder-erfpacht**

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht, de vestiging van onder-erfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- b. De erfpachter is tevens verplicht bij overdracht of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a schriftelijk toestemming van Burgemeester en Wethouders te vragen. Bij overdracht of vestiging dient de toestemming aantoonbaar te worden gemaakt.  
Deze toestemming geldt eveneens voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het erfpachtrecht en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
- c. De nieuwe erfpachter, onder-erfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen vijf weken

na ontvangst van een daartoe strekkende aanvraag, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders een afschrift van de akte over te leggen.

- d. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht wordt de nieuwe naast de oude erfpachter voor de eventueel niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande 5 jaar hoofdelijk aansprakelijk.

#### **4.10 Splitsing**

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak en daarop staande opstallen.
- b. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen vijf weken na de schriftelijke aanvraag om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a. Deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met vier weken worden verlengd.

Indien binnen vijf c.q. negen weken niet op de aanvraag is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 4.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

- 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.

#### **4.11 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders**

Ingeval het erfpachtrecht met een of meer hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen vijf weken na ontvangst van een daartoe strekkende aanvraag, aan Burgemeester en Wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

Burgemeester en Wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.

#### **4.12 Opzegging in het algemeen belang**

- a. De gemeente kan het erfpachtrecht 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 erfpachtrecht 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 negen weken sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bedenkingen tegen het voorstel bij de Gemeenteraad inbrengen.  
De Gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bedenkingen. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het 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 één week 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.

- f. 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.

#### **4.13 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

- a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 4.12, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen negen weken na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de president van de terzake bevoegde Arrondissementsrechtbank.
- d. Burgemeester en Wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het 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 betreft 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 besluit van Burgemeester en Wethouders geen bedenkingen opleveren.

#### **4.14 Herstel door de gemeente**

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

#### **4.15 Opzegging door de erfpachter**

De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op de onroerende zaak achtergebleven, door de erfpachter gebouwde opstallen te betalen en kan de gemeente als

voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat in slechte staat verkerende opstallen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de erfpachtsovereenkomst worden gesloopt. Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente.

#### **4.16 Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht**

- a. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 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, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 4.13, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 4.13, alsmede in artikel 4.14 met betrekking tot de opzegging in het algemeen belang is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

#### **4.17 Einde van de erfpacht**

Behoudens in het geval dat de door de erfpachter aangebrachte opstallen een woonbestemming hebben, heeft de erfpachter bij het einde van de erfpacht door het verlopen van de erfpachttermijn en daarop volgende opzegging overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:99 burgerlijk wetboek, geen recht op vergoeding van de waarde van de opstal(len), werken en beplantingen.

## **5. Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard**

### **5.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing, indien en voorzover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### **Groep bebouwing**

#### **5.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten**

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond(en), woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. De koper zal binnen drie maanden na de overdracht een complete aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente indienen.
- b. Binnen een half jaar, nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden, dient hij met de bouw te beginnen. Binnen 2 jaar na datum van het verlenen van de bouwvergunning moet de op het perceel te plaatsen bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op aanvraag van de wederpartij door de gemeente worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichtingen mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of zijn rechten en plichten uit de overeenkomst overdragen aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 burgerlijk wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 burgerlijk wetboek.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de wederpartij en diens koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover de oorspronkelijke wederpartij verplicht, de in de uitgifte-overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.

- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde wederpartij en gaat niet over op diens rechtsoptvolgers onder algemene titel.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn 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 wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

### **5.3 Splitsing**

De uitgegeven kavel is bestemd voor één woning al dan niet deel uitmakend van een blok. De onroerende zaak mag niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders gesplitst worden teneinde deze splitsing te benutten voor vermeerdering van bouw-mogelijkheden.

### **5.4 Bebouwing bij erfpacht**

- a. De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de erfpachtsakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht de erfpachtsovereenkomst te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploot na ingebrekestelling en verloop van een redelijke termijn. Deze opzegging geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste negen weken.

Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen één week tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

- d. Indien na verloop van de in lid b genoemd termijn de wederpartij wel met de bebouwing is begonnen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 1 x de jaarlijkse canon.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn met de bebouwing is begonnen, 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 wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid d, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

## **5.5 Recht van koop**

- a. De wederpartij heeft ten alle tijde het recht om de onroerende zaak te kopen, zoveel mogelijk overeenkomstig de regeling voor koop uit hoofdstuk 2 en 3 en de bij de erfpacht van toepassing verklaarde voorwaarden uit hoofdstuk 5 van deze algemene uitgiftevoorwaarden.
- b. Gedurende de eerste vijf jaar na de datum van de uitgifte-overeenkomst bedraagt de koopprijs de in de uitgifte overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Indien de wederpartij zich niet kan verenigen met de hoogte van de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak, zal deze waarde, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, worden vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan ieder der partijen er een aanwijst. De kosten van deze vaststelling zullen door iedere partij voor de helft worden gedragen.

## **Groep woningen**

### **5.6 Aanleg parkeerplaats**

De wederpartij is verplicht om binnen een half jaar na gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats, overeenkomstig de daartoe door de gemeente gestelde normen, voor haar rekening aangelegd te hebben en in stand te houden. Bij niet nakoming van de verplichting tot het

aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 45,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

### **5.7 A-B-C bepaling**

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de door haar op de verkochte percelen te bouwen woningen, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.10, 2.13, 2.14, alsmede voor zover deze in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard artikel 5.6 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifte-overeenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

### **5.8 Aanleggen siertuin**

De wederpartij is verplicht binnen één jaar na voltooiing van de woning het gedeelte of gedeelten van de onroerende zaak, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en de gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds als siertuin aan te leggen en als zodanig te onderhouden.

### **5.9 Nationale hypotheekgarantie**

- a. De overeenkomst is ontbonden indien niet binnen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde termijn aan de wederpartij voor de financiering van de onroerende zaak een nationale hypotheekgarantie kan worden verstrekt.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij 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.

## **Groep bedrijven**

### **5.10 Verbod tot verkoop aan de consument**

- a. Het is verboden zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders de onroerende zaak of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden,

waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;

- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.269,00 (zegge: tweeduizendtweehonderennegenenzestig euro) voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven of deurwaarders-exploot in gebreke is gesteld.

#### **5.11 Afrastering**

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

#### **5.12 Terrein-inrichtingsplan**

De wederpartij zal uiterlijk ten tijde van de bouwaanvraag een terrein-inrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

Het terrein-inrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal van de openbare weg af voor vrachtverkeer en personenauto's toegankelijke parkeerplaatsen een en ander overeenkomstig de daartoe door de gemeente gestelde normen.

De wederpartij is verplicht om binnen een half jaar na het gereedkomen van de bebouwing de uitvoering van het terrein-inrichtingsplan voltooid te hebben.

De wederpartij kan daarnaast verplicht worden een half jaar na het gereedkomen van de bouw het resterende gedeelte van de onroerende zaak in te richten als siertuin en als zodanig te onderhouden.

#### **5.13 Bedrijfswoning**

Op de onroerende zaak mag geen bedrijfswoning worden opgericht noch enig deel van de bedrijfsgebouwen als woning worden gebruikt of als zodanig worden onderhouden.

### **Groep algemeen**

#### **5.14 Eerdere ingebruikneming**

- a. Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, doch niet voordat de uitgifte-overeenkomst door hem akkoord is verklaard en de volledige

koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente of de notaris is betaald.

- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifte-overeenkomst nog niet is tot stand gekomen door middel van een besluit tot uitgifte van de Gemeenteraad of Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij.

Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak, voor zoveel mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand, aan de gemeente terug leveren.

- c. Eventuele gevolgen voor de verplichting tot betaling van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

#### **5.15 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

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

#### **5.16 Brandkranen**

De wederpartij is verplicht de op de onroerende zaak aangelegde of nog aan te leggen brandkranen ongewijzigd te handhaven en niet af te dekken.

Eveneens is de wederpartij verplicht te gedogen dat aanwijspaaltes of -bordjes ten behoeve van brandkranen op de onroerende zaak of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de wederpartij is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden.

#### **5.17 Gebruiksbeplanning bij tuinbouw**

De wederpartij verplicht zich de onroerende zaak naar de eisen van een rationele bedrijfsvoering voor de uitoefening van tuinbouw te gebruiken en dient daartoe met inachtneming van het bepaalde dienaangaande in de publiekrechtelijke voorschriften de op de

grond gestichte opstallen voor de uitoefening c.q. ten dienste van de glastuinbouw te gebruiken.

Ten aanzien van het woongenot verklaart wederpartij nadrukkelijk bewust te zijn van het feit dat binnen de bestemming (glas) tuinbouw activiteiten worden ontwikkeld die beperkingen met zich kunnen brengen ten aanzien van voormeld genot.

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten aanzien van een gedeelte van de desbetreffende grond voor een door hen in overleg met belanghebbende te bepalen termijn en onder de door hen te stellen voorwaarden vrijstelling verlenen van deze verplichtingen, indien strikte toepassing ervan leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt en zulks niet in strijd kan worden geacht met de belangen van de tuinbouw in het algemeen.

#### **5.18 Bouwverbod**

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

Bij overtreding van dit verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 45,00 (zegge: vijfenveertig) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijke aanvraag ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

#### **5.19 Ontbindingsmogelijkheid bij bestemmingswijziging**

- a. De wederpartij heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen één week na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

#### **5.20 Voorwaarde van financiering**

- a. De overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities of geen nationale hypotheekgarantie heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte of in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen één week na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

#### **5.21 Kwaliteit van de bebouwing**

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie Emmen zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is bekendgemaakt en kan worden ingezien.

#### **5.22 Kabels en leidingen**

- a. In de onroerende zaak kunnen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, die de wederpartij verklaart te dulden. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De wederpartij verklaart bij dezen te allen tijde mee te werken om ten behoeve van het leggen, hebben en onderhouden, vernieuwen en opruimen van openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding aan openbare nutsbedrijven een beperkt recht van opstal te vestigen.
- b. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen. De wederpartij is verplicht inspectie onderhoud en vernieuwing te dulden.
- c. Op deze bepaling is artikel 5.24 van toepassing, zodat dit recht om nutsvoorzieningen en de inspectie, ter onderhoud en de vernieuwing daarvan te dulden, als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

#### **5.23 Kettingbeding**

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht 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 woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,00 (zegge: tweentwintigduizendzes-honderdnegenentachtig euro) ten behoeve van de gemeente,

met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **5.24 Kwalitatieve verplichting**

De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 burgerlijk wetboek.

## **Artikelsgewijze toelichting**

In het navolgende wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Alleen artikelen die voor zich spreken zijn niet voorzien van een toelichting. Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat er met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met de afdeling van wie u deze algemene voorwaarden heeft gekregen. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven.

### **Hoofdstuk 2: Bepalingen die gelden bij koop en erfpacht**

#### **2.2**

Nadat de gemeente de onroerende zaak heeft opgemeten, meet het kadaster de onroerende zaak op. Dat gebeurt soms pas veel later. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote afwijkingen voordoen vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen.

#### **2.4**

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

#### **2.5**

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

#### **2.6**

Binnen twee maanden dient de akte te zijn ondertekend (zie ook de toelichting bij 3.2).

#### **2.7**

De gemeente wil alleen tot uitgifte overgaan als de onroerende zaak voldoet aan de noodzakelijke milieunormen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de uitgifte de onroerende zaak ten behoeve van woningbouw, scholen en kantoren alsmede overige panden waar veel personen vertoeven een bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. U kunt dit rapport inzien indien u dat wilt.

#### **2.8**

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

#### **2.11**

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

### **Hoofdstuk 3: Bepalingen die alleen bij koop gelden.**

#### **3.2**

Binnen een daartoe gestelde termijn moet u de akte hebben ondertekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd ( zie ook de toelichting bij 2.6). Het risico gaat op u over zodra u het verkochte in gebruik neemt. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van op het verkochte aanwezige gebouwen!

### **Hoofdstuk 4: Bepalingen die alleen bij erfpacht gelden.**

#### **4.3**

In de uitgifte-overeenkomst is aangegeven hoe groot de canon (de jaarlijkse vergoeding voor de erfpacht) is. De canon wordt bij vooruitbetaling betaald. De canon kan jaarlijks worden aangepast, tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is vermeld.

#### **4.4**

Verandering van de canon zal tijdig voor het einde van de periode waarvoor de canon vast ligt worden aangegeven. In dit artikel staat hoe de canon wordt gewijzigd.

#### **4.5**

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

#### **4.6**

Bij het ondertekenen van de notariële akte moet de omzetbelasting over de grondwaarde worden betaald. Het kan zijn dat geen omzetbelasting verschuldigd is. Dat blijkt dan uit de uitgifte-overeenkomst. Voor de betaling van de canon wordt een acceptgiro toegezonden.

#### **4.7**

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

#### **4.8**

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

#### **4.9**

Iedereen die van de erfpachter een gebruiksrecht krijgt moet de erfpacht-overeenkomst kunnen inzien en zich daaraan houden. Voor het geven van een gebruiksrecht is geen toestemming van de gemeente nodig.

De gemeente heeft wel recht op het verkrijgen van een kopie van elk contract. Bij verkoop van het onroerend goed, waarbij ook het erfpachtrecht verkocht wordt, is de koper van het recht voor een eventuele achterstand in de betaling van de canon tot een maximum van vijf jaar aansprakelijk. Dat is overigens een letterlijke wetsbepaling.

#### **4.10 en 4.11**

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

#### **4.12 en 4.13**

Globaal gezegd kan de gemeente in die gevallen waarin ook kan worden onteigend van eigenaars, de erfpacht opzeggen in het algemeen belang. De wijze waarop is in artikel 4.12 en 4.13 omschreven, de wijze van vaststelling van de vergoeding waar de erfpachter recht op heeft in artikel 15.

#### **4.14**

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

#### **4.15**

De erfpachter mag niet opzeggen. Als hij dat daarna doet, behoeft de gemeente de door hem gebouwde gebouwen niet te vergoeden. De reden van deze laatste regel is, dat de gemeente niet gedwongen wil kunnen worden om de opstal te 'kopen' door opzegging van het erfpachtrecht. Hier blijkt duidelijk de overeenkomst tussen erfpacht en koop: een eigenaar die een kavel grond koopt en daarop bouwt kan deze kavel ook niet meer 'terug doen' naar de oorspronkelijke eigenaar.

#### **4.16**

De gemeente mag de erfpacht slechts opzeggen in het algemeen belang (zie artikel 4.12) en in het geval dat de erfpachter zijn canon gedurende twee jaar niet heeft betaald alsmede indien niet wordt voldaan aan de bouwverplichting.

### **Hoofdstuk 5: Bepalingen die van toepassing moeten zijn verklaard 5.2 en 5.4**

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

#### **5.6**

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

#### **5.10**

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

#### **5.12**

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

#### **5.14**

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

#### **5.21**

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

#### **5.22**

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

#### **5.23**

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

#### **5.24**

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