

GEMEENTE



VEERE

GRONDUITGIFTE NOTA GEMEENTE VEERE

Algemeen

Nadat de raad ten behoeve van woningbouw op gemeentelijke gronden een grondexploitatieberekening heeft vastgesteld ligt de uitvoerende taak voor het bouwrijp maken en de uitgifte van bouwgrond bij het college.

Deze uitgifte vindt plaats conform de door de raad vastgestelde uitgifte criteria.

Deze criteria zijn voor het laatst vastgesteld op 17 mei 2001 en behoeven, mede naar aanleiding van het door de rekenkamer in juni 2008 uitgebrachte onderzoeksrapport Grondbeleid Veere, actualisatie.

Daarnaast is het beleid van de gemeente Veere er op gericht om het inwoneraantal minimaal op peil te houden.

Om dit doel, zeker in het licht van demografische ontwikkelingen, te bereiken dient bij de uitgifte van bouw kavels een versoepeling van de huidige sociale en economische bindingseisen plaats te vinden.

In deze nota wordt de uitgifteprocedure nader uitgewerkt.

Bekendmaking gronduitgifte

Bekendmaking vindt plaats op de gemeentelijke website, door publicatie in de gemeentelijke rubriek van weekblad De Faam en via de dorpsraad van de desbetreffende woonkern.

Informatiebrochure en inschrijving

Na bekendmaking is bij de balie van het gemeentehuis een informatiebrochure verkrijgbaar.

Belangstelling voor een uit te geven kavel kan binnen een daartoe op voorhand vastgestelde termijn in de informatiebrochure kenbaar worden gemaakt door toezending van een in deze brochure opgenomen inschrijfformulier. Alleen via dit formulier kan worden ingeschreven. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd omdat het inschrijfformulier binnen een bepaalde termijn moet zijn ingediend en het inschrijfformulier moet zijn voorzien van een originele handtekening en dus niet elektronisch kan worden verzonden.

Bij de uitgifte wordt transparantie beoogd waarbij een uniforme wijze van inschrijving en volledigheid van gegevens gewenst is.

Op dit formulier kunnen de percelen van voorkeur worden aangegeven.

Binnenkomende inschrijvingen worden te allen tijde schriftelijk bevestigd.

Niet volledig ingevulde formulieren worden meteen teruggestuurd en kunnen binnen de inschrijvingsperiode alsnog worden aangevuld.

Toewijzing

Na sluiting van de inschrijvingstermijn vindt via loting toewijzing plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder leiding van een lid van het college van burgemeester en wethouders.

Deze loting vindt plaats in twee rondes.

In de eerste ronde vindt loting plaats voor de inwoners van de gemeente Veere, mits ten minste een half jaar onafgebroken als ingezetene in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente ingeschreven en zij die woonachtig zijn buiten de gemeente Veere, maar zich aantoonbaar kunnen beroepen op economische en sociale binding.

Onder economische binding wordt verstaan de binding van een persoon aan de gemeente Veere met dien verstande dat een economische binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die 18 jaar of ouder zijn en aantoonbaar in een vast dienstverband ten minste 18 uren per week werkzaam zijn binnen de gemeente Veere.

Economische binding geldt tevens voor personen van 18 jaar of ouder die een zelfstandig beroep binnen de gemeente uitoefenen en als zodanig zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Onder sociale binding wordt verstaan de binding van een persoon aan de gemeente Veere vanwege eerder meerjarig uit het GBA blijkend inwonerschap van tenminste tien jaar.

In de tweede ronde worden de nog resterende percelen geloot onder degenen die niet aan de voorwaarden voor de eerste ronde kunnen voldoen.

Per lotingsronde worden de inschrijvingen in een bus gedeponereerd. Vervolgens vindt een trekking plaats waarbij de inschrijvingen om de beurt uit de bus worden genomen.

Aan de hand van de trekking van de inschrijvingen vindt de toewijzing van de bouwkavels als volgt plaats:

- Aan de inschrijver die als eerste uit de bus wordt getrokken wordt het opgegeven voorkeurskavel toegewezen.
- Aan de inschrijver die als tweede uit de bus komt wordt het voorkeurskavel 1 toegewezen, tenzij dit kavel aan nr. 1 is toegewezen.

In dat geval wordt aan inschrijver 2 het tweede opgegeven voorkeurskavel toegewezen.

Enzovoorts.

Zo wordt de trekking en de toewijzing van de bouwkavels afgewikkeld totdat alle inschrijvingen uit de bus zijn gekomen.

Voor zover regels met betrekking tot de toewijzingsprocedure hierin niet zijn genoemd zijn de regels met betrekking tot toewijzing zoals in de informatiebrochure nader genoemd van toepassing.

Het college is bevoegd om buiten de reguliere gronduitgifte een kavel bouwgrond toe te wijzen op medische gronden waarvoor de volgende criteria gelden:

- Een ingekomen onderbouwd en gemotiveerd verzoek voor het toewijzen van een bouwkavel op medische gronden zal om advies worden voorgelegd aan het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), welke instantie met name zal toetsen aan de begrippen "medische noodzaak", "spoedeisend" en "is een nieuwe woning vereist".
- Indien door het CIZ geadviseerd wordt het verzoek te honoreren kan de gemeente het te bebouwen kavel aanwijzen, indien een bouwgrond gegadigde via loting geen kavel krijgt toegewezen.
- De kosten van advies en dergelijke zijn voor rekening van betrokkene.
- Wanneer in de huidige kern of in de kern waarheen betrokkenen bereid is te verhuizen een huurwoning beschikbaar is die aan de woonwens voldoet, dan wordt geen kavel bouwgrond toegewezen.

Voorafgaand aan de notariële akte passering wordt een uitgifteovereenkomst aangegaan en ondertekend door beide partijen.

Deze overeenkomst is een ontwerp-besluit van burgemeester en wethouders waarin staat vermeldt welke artikelen en bijbehorende definitie van de algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn om in de notariële akte te worden opgenomen.

Definitie:

- | | |
|------------------------------|--|
| Aflevering | : feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak. |
| Algemene Uitgiftevoorwaarden | : deze voorwaarden van de gemeente Veere die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifteovereenkomsten ten behoeve van woningbouw. |
| Grond | : de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst |
| 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 om heen 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 |

- Onroerende zaak : de grond en/of opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren.
- Overdracht : juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
- Uitgifte : verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.
- Uitgifteovereenkomst : de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn; wordt voorgelegd in de vorm van een concept-besluit van burgemeester en wethouders.
- Verkoop : de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- Wederpartij : koper.

**Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door
de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw**

ARTIKEL 1 Geldigheid.

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere uitgifteovereenkomst tussen de gemeente Veere en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die artikelen die in de uitgifteovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

ARTIKEL 2 Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, grond, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifteovereenkomst, verkoop en wederpartij.

ARTIKEL 3 Tekening.

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

ARTIKEL 4 Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, zoals opgenomen in de uitgifteovereenkomst, blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 5 Overdracht en aanvaarding.

- a. De transportakte wordt ondertekend binnen 6 weken na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 15 van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan uit de regio Walcheren.
- b. Tenzij in de uitgifteovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom, alsmede de eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 6 Lasten en belastingen.

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

ARTIKEL 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de afdeling Wonen, Werken en Recreatie van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

ARTIKEL 8 Over en ondermaat.

De wederpartij legt de uitslag van de kadastrale meting binnen één maand na ontvangst voor aan burgemeester en wethouders. Aan de hand van deze uitslag, dan wel aan de hand van de gegevens die de gemeente bij het Kadaster verkrijgt vindt verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijk grootte van het perceel en naar de voor het perceel geldende koopprijs per m².

ARTIKEL 9 Milieukundig onderzoek.

Vóór de datum van overdracht wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn/worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit moet blijken 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. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

De gemeente verklaart, dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in onaanvaardbare mate in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek negatief zijn, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

ARTIKEL 10 Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. 1. De wederpartij (niet-particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt; op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan één jaar na de koopovereenkomst, en de wederpartij (particulier) heeft onmiddellijk na de overeenkomst het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat aan hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- b. Onder de voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, 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.
- c. Van dit artikel kan in de uitgifteovereenkomst worden afgeweken.

ARTIKEL 11 Kapverbod.

De wederpartij verklaart er mee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard.

Zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de bepalingen van de plaatselijke Kapverordening een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

ARTIKEL 12 Faillissement en beslag.

- a. Indien de wederpartij voor de datum van de ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance 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 overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 13 Hoofdelijkheid.

Indien in de uitgifteovereenkomst 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 uitgifteovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 14 Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifteovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts voor één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

ARTIKEL 15 Betaling koopsom.

- a. Binnen twaalf (12) weken na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom 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 B.W. zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. verschuldigd zijn.

ARTIKEL 16 Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de uitgifteovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, 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 koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Elk van de artikelen 17 tot en met 35 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de uitgifteovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

ARTIKEL 17 Bebouwing bij uitgifteovereenkomsten.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), commerciële voorziening(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen 18 maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid, gebruiksklaar en -indien van toepassing- bewoond zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b 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. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verkoop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.

- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

ARTIKEL 18 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen voor permanente bewoning en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 16 is van toepassing, met dien verstande dat de boete 50% van de koopsom excl. BTW bedraagt met een minimum van € 75.000. Indien het verschil tussen het aankoopbedrag van de bouwgrond en de bij verkoop geldende WOZ waarde van de desbetreffende kavel blijktens gemeentelijke taxatie door een beëdigd taxateur hoger is dan € 75.000 zal een overeenkomstige boete worden opgelegd. Bij een lager taxatieresultaat blijft het minimum boetebedrag van € 75.000 gehandhaafd.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 BW.;
 2. Executoriale verkoop;
 3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. waarbij in acht genomen dient te worden dat de woning uitsluitend voor permanente bewoning verkocht mag worden.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie-personen is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. de ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een notarieel vastgelegd samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van één van zijn gezinsleden. Hierop zijn dezelfde criteria van toepassing als bij toewijzing van een bouwkaavel op medische gronden.

ARTIKEL 19 Verplichting verhuur en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te verhuren voor permanente bewoning en de woning(en) met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 16 is van toepassing, met dien verstande dat de boete ten minste € 75.000,00 per woning bedraagt.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.;
 2. Executoriale verkoop;
 3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. waarbij in acht genomen dient te worden dat de woning(en) uitsluitend voor permanente bewoning verkocht mag (mogen) worden.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de desbetreffende woning(en) gedurende tien achtereenvolgende jaren verhuurd is (zijn) geweest.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

ARTIKEL 20 Aanleg parkeerplaats.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereed komen van de woning(en) voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats

(bij elke woning één) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in standhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

ARTIKEL 21 A.B.C.-bepaling.

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

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 11 en 18 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifteovereenkomst 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.

ARTIKEL 22 Betaling waarborgsom.

- a. De koper zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

Indien de raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

ARTIKEL 23 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 plaats vindt.
- b. Bij overtreding van het onder a. van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 3.000,00 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 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

ARTIKEL 24 Eerdere ingebruikneming.

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifteovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifteovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door 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 weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.

Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

ARTIKEL 25 Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifteovereenkomst behorende tekening aangeduide gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt in de notariële akte van levering 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 het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende 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 uitgifteovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het

opstalrecht komen.

ARTIKEL 26 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden in de notariële akte gevestigd en aangenomen als 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 27 Overdracht van rechten.

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij 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 28 Bouwverbod.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen, noch er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,00 voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

ARTIKEL 29 Ontbindingsmogelijkheid.

- a. De wederpartij heeft het recht om de uitgifteovereenkomst te ontbinden indien uiterlijk op een daarin aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 30 Voorwaarde van financiering.

- a. De uitgifteovereenkomst is ontbonden indien de wederpartij voor de daarin genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na 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 31 Kettingbeding.

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, 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 € 30.000,00 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 wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derden beding 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 32 Kwalitatieve verplichting.

De in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen 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 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 B.W.

ARTIKEL 33 Kwaliteit bebouwing.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing voor zover deze is gelegen binnen het gebied "Beschermd Stadsgezicht Veere" waarvan de grenzen zijn vastgesteld bij beschikking van 12 maart 1970 door de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, wordt getoetst door de Monumentencommissie en voor zover de toekomstige bebouwing buiten voornoemd gebied is gelegen, wordt getoetst door de welstandscommissie.

ARTIKEL 34 Ontdekte schat.

Ingeval op of in de verkochte grond een schat als bedoeld in artikel 5: 13 B.W. wordt aangetroffen is de wederpartij verplicht:

- a. indien de wederpartij ontdekker is, de gehele schat aan de gemeente Veere af te staan;
- b. indien de wederpartij niet tevens ontdekker is, het hem toekomende deel van de ontdekte schat of van de opbrengst daarvan aan de gemeente Veere af te staan.

In het geval sub b. mag de eventuele verkoop van de schat alleen geschieden op een wijze en tegen een prijs die door het college van burgemeester en wethouders van Veere aanvaardbaar wordt geacht.

ARTIKEL 35 Onderhoud sloot.

Koper verplicht zich aan de in deze verkoopovereenkomst begrepen sloot of slootgedeelte groot en klein onderhoud op zijn kosten te verrichten;

- a. Onder klein onderhoud wordt verstaan het jaarlijks vóór 1 november schoonmaken en maaien van bodem en talud, alsmede het schoonmaken van buisleidingen in dammen (indien aanwezig), op zodanige wijze dat de doorstroming van het water is gewaarborgd en de sloot een net aanzien behoudt.
- b. Onder groot onderhoud wordt verstaan het op de voorgeschreven afmetingen brengen en houden van de sloot (het zogenaamde delven) en het herstellen van talud-verschuivingen, en wel één maal per 9 jaar of zoveel vaker als noodzakelijk is om de doorstroming van het water te waarborgen. De voorgeschreven afmetingen bedragen in dit geval: bovenbreedte \pm 3,00 meter, bodembreedte \pm 0,60 meter, diepte minimaal 1,20 meter beneden het maaiveld (\pm 0,80 meter beneden NAP). Koper verplicht zich de specie en alle andere stoffen die bij het verrichten van het klein en groot onderhoud uit de sloot worden verwijderd op te ruimen of op zijn grond te verspreiden.
- c. Indien koper aan de onder a. en b. bedoelde verplichtingen niet voldoet verbeurt hij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,00 voor elke week waarin hij in gebreke blijft. Indien koper, ondanks het vorenstaande, de onderhoudsverplichting niet nakomt, kan de gemeente het klein en/of groot onderhoud zelf (laten) verrichten, zulks op kosten van de nalatige, na voorafgaande schriftelijke waarschuwing en na verloop van een daarbij bepaalde termijn.
- d. Op het vermelde onder a., b. en c. is artikel 31 (kettingsbeding) van de "Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Veere" van toepassing.

