

VERSIE AUG 2010 T.B.V. RAADSCOMM

Nota Grondbeleid 2010 - 2014

Gemeente Ten Boer

Inhoudsopgave

Samenvatting voorstellen	5
1. Inleiding	7
1.1. Terugblik en aanleiding	7
1.2. Doelstelling	7
1.3. Leeswijzer	8
2. Bestuurlijke en wettelijke kaders grondbeleid	9
2.1. Europa	9
2.2. Rijk	9
2.2.1. Nota ‘Ruimte voor ontwikkeling’	9
2.2.2. Wet ruimtelijke ordening	9
2.2.3. Crisis- en herstelwet	10
2.2.4. Besluit begroting en verantwoording	10
2.2.5. AMvB Ruimte, eerste tranche	11
2.3. Regionaal	11
2.4. Provincie	11
2.4.1. Provinciaal omgevingsplan (POP) 2009 – 2013	11
2.4.2. POP Omgevingsverordening 2009	12
2.5. Vigerend gemeentelijk beleid	12
2.5.1. Structuurvisie Gemeente Ten Boer 2001	12
2.5.2. Woonvisie Ten Boer 2009 - 2015	12
2.5.3. Bestuursakkoord Gemeente Ten Boer 2010 – 2014	13
3. Vormen van grondbeleid	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Vormen	15
3.2.1. Actief grondbeleid	15
3.2.2. Faciliterend grondbeleid	16
3.2.3. Samenwerking	17
3.3. Keuze gemeentelijk grondbeleid	19
4. Instrumenten en kostenverhaal bij actief grondbeleid	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Minnelijke verwerving	21
4.3. Wet voorkeursrecht gemeenten	22
4.4. Onteigeningswet	22
4.5. Gronduitgifte	23
4.6. Grondprijzen	24
4.7. Bodemaspecten	25

5. Instrumenten en kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid	27
5.1. Inleiding	27
5.2. Wro/Grondexploitatiewet	27
5.2.1. Privaatrechtelijk spoor - exploitatieovereenkomst	27
5.2.2. Publiekrechtelijk spoor - exploitatieplan	27
5.3. Bovenwijkse voorzieningen	29
5.4. Exploitatieverordening	30
5.5. Baatbelasting	30
5.6. Planschade	30
6. Beheer & exploitatie	33
7. Financiële aspecten Grondbeleid	35
7.1. Planning & control instrumentarium	35
7.2. Exploitatieopzetten	35
7.3. Herziening exploitaties	35
7.4. Resultaten	36
7.5. Informatievoorziening en verantwoording	36
7.6. Wettelijk financieel kader voor uitvoering gemeentelijk grondbeleid	37
7.6.1. Paragraaf grondbeleid	37
7.6.2. Financiële verordening gemeente Ten Boer 2009	37
8. Organisatie	39
8.1. Rol en taakverdeling tussen Raad en College	39
8.2. Planning en control	40
8.3. Ambtelijke organisatie	41
8.4. Uitvoeringsagenda	42

Samenvatting voorstellen

In deze nota worden in de vorm van beleidsuitgangspunten diverse voorstellen gedaan om de werking van het grondbeleid te verbeteren. Hierbij moet worden opgemerkt dat het incidenteel mogelijk is om van de geformuleerde beleidsuitgangspunten af te wijken, onder de voorwaarde dat dit wordt gemotiveerd. Deze bevoegdheid komt toe aan het daartoe bevoegde orgaan (College van B en W, respectievelijk de Raad). Het betreft de volgende beleidsuitgangspunten (voor een toelichting en achtergrondinformatie verwijzen wij u naar de betrokken hoofdstukken):

Hoofdstuk 2:

Beleidsuitgangspunt 1

De nota grondbeleid zal elke 4 jaar worden herijkt en opnieuw worden vastgesteld.

Beleidsuitgangspunt 2

De gemeente zal binnen de gestelde kaders de gewenste veranderingen van grondgebruik met inzet van de te beschikking staande instrumenten en financiële middelen trachten te realiseren.

Hoofdstuk 3:

Beleidsuitgangspunt 3

Om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren staat de gemeente primair een actief grondbeleid voor; daar waar het moet of wenselijk is, treedt de gemeente faciliterend op of wordt gekozen voor samenwerking.

Hoofdstuk 4:

Beleidsregel 4

Voor iedere aankoop zal het algemeen taxatieprotocol in acht worden genomen. Gemeld taxatieprotocol zal nog nader door het College worden uitgewerkt.

Beleidsregel 5

Voorafgaand aan een aankoop wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening.

Beleidsregel 6

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt bij grondverwerving. Desalniettemin zal de gemeente de instrumenten van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet strategisch eerder inzetten, zodat bij vastlopende onderhandelingen sneller kan worden omgeschakeld

Beleidsregel 7

Bij iedere aan- en verkoop zal het protocol *‘Advisering aan de gemeente Ten Boer door de Milieudienst van de gemeente Groningen bij aan- en verkoop van onroerende zaken en bij plan- en projectontwikkeling’* in acht worden genomen, inhoudende het voorafgaand aan de verwerving of vervreemding uitbrengen van een advies over de bodemkwaliteit door de Milieudienst van de gemeente Groningen.

Hoofdstuk 5:

Beleidsregel 8

Kostenverhaal vindt primair plaats op grond van een anterieure overeenkomst, tenzij een strategische keuze wordt gemaakt voor kostenverhaal middels een exploitatieplan.

Beleidsregel 9

Bij kostenverhaal op grond van een anterieure overeenkomst wordt een exploitatieopzet, gebaseerd op de berekeningsmethodiek van een exploitatieplan, opgesteld. Deze exploitatieopzet vormt de basis voor overleg en onderhandeling en dient bij het eventueel vastlopen van de onderhandelingen als stok achter de deur.

Beleidsregel 10

Met betrekking tot planschade veroorzaakt door derden wordt het principe '*de initiatiefnemer betaalt*' gevolgd. Indien kostenverhaal plaatsvindt op grond van een exploitatieplan wordt het principe '*de locatie betaalt*' gevolgd.

Hoofdstuk 6:

Beleidsregel 11

Agrarisch onroerend goed zal, indien voortgezet gebruik door de vorige eigenaar niet mogelijk of gewenst is, zo mogelijk op marktconforme basis worden verpacht door het sluiten van geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Exploitatie van overig onroerend goed vindt primair plaats op marktconforme basis, tenzij dit niet mogelijk of wenselijk is. In die gevallen kan onder andere gewerkt worden met gebruiksovereenkomsten.

1. Inleiding

1.1 Terugblik en aanleiding

De gemeente Ten Boer kent geen Nota Grondbeleid. Van oudsher heeft de gemeente haar grondbeleid neergelegd in het hoofdstuk ‘Grondbeleid’ van de Jaarrekening.

Uitgangspunt was hierbij altijd actief grondbeleid, waarbij de gemeente de gronden verwerft, ontwikkeld en vervolgens uitgeeft als vrije kavels of aanbiedt aan marktpartijen. Voordeel hiervan is dat de grond pas wordt verworven op het moment dat het nodig is. Dit is tegelijkertijd ook een nadeel, omdat het risico bestaat dat de verwervingskosten op dat moment aanzienlijk hoger zullen zijn. Een ander nadeel, dat zich binnen deze gemeente overigens tot nu toe nog nooit heeft voorgedaan, is dat de grond op dat moment al in handen is van marktpartijen, waardoor actief grondbeleid niet langer mogelijk is.

Het huidige beleid is om een actief grondbeleid te voeren zodra duidelijk is op welke locaties gebouwd gaat worden. Dit beleid zal vooralsnog voortgezet worden. De actualisatie van de structuurvisie zal de uitbreidingsrichtingen nauwkeuriger in kaart moeten brengen, waarbij ook duidelijk zal worden in welke dichtheden gebouwd zal moeten worden. Dan kan tevens een risicoanalyse gemaakt worden. Tevens spelen externe factoren, zoals de economische situatie en regionale ontwikkelingen een rol.

Gelet op alle toekomstige opgaven, alsmede de wens om transparant te opereren is de laatste jaren vanuit de Gemeenteraad de behoefte ontstaan om het grondbeleid meer handen en voeten te geven middels het opstellen van een Nota Grondbeleid. In artikel 19 van de ‘Financiële verordening gemeente Ten Boer 2009’ is dan ook bepaald dat bij aanvang van de nieuwe Raadsperiode een Nota Grondbeleid zal worden vastgesteld.

Daarnaast is de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet, per 1 januari 2008, een belangrijke aanleiding voor het opstellen van de nu voorliggende Nota Grondbeleid.

1.2 Doelstelling

Grondbeleid speelt een belangrijke rol bij het realiseren van de ambities van de gemeente. De centrale doelstelling hierbij is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee ruimtelijke en sectorale doelstellingen (bijvoorbeeld ten aanzien van wonen, werken, natuur, recreatie, zorg en onderwijs) kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is daarmee ondersteunend aan andere sectoren, staat niet op zichzelf en focust zich met name op het tijdig realiseren van bouwlocaties.

In het algemeen geldt dat grondbeleid zich richt op het gebruik van de grond als bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving, uitgaande van de volgende doelstellingen:

- het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties en de overheid.

Deze doelstellingen legitimeren de gemeente om in te grijpen in de grondmarkt en een regierol voor zichzelf op te eisen. Een belangrijke voorwaarde voor ingrijpen in de grondmarkt om daarmee publieke doelen te realiseren is transparantie. De gemeente moet aan de markt duidelijk kunnen maken waarom soms publiekrechtelijke middelen worden ingezet of waarom in andere gevallen als marktpartij wordt geopereerd.

1.3 Leeswijzer

In deze nota wordt aan diverse aspecten en raakvlakken met betrekking tot grondbeleid aandacht besteed.

Elk hoofdstuk of paragraaf wordt afgesloten met één of meer specifieke beleidsuitgangspunten, die het door de Raad vastgestelde kader gaan vormen waar het College bij de uitvoering van het grondbeleid rekening mee moet houden. Sommige beleidsuitgangspunten vergen nog een nadere uitwerking.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestuurlijke en wettelijke kaders rond grondbeleid; de gemeente staat er immers niet alleen voor, andere overheden en samenwerkingsverbanden oefenen invloed uit.

Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende vormen van grondbeleid en de positie welke de gemeente hierbij wil innemen.

In de hoofdstukken 4 en 5 wordt ingegaan op de instrumenten die de gemeente wil en kan hanteren, gegeven de feitelijke positie bij het ontwikkelen van een locatie.

In hoofdstuk 6 komen beheer en exploitatie aan de orde, gevolgd door hoofdstuk 7 waarin expliciet wordt ingegaan op de financiële aspecten rond grondbeleid .

Hoofdstuk 8 tenslotte gaat in op de onderlinge rol- en taakverdeling tussen Raad, College en ambtelijk apparaat. Dit hoofdstuk bevat ook een uitvoeringsagenda.

2. *Bestuurlijke en wettelijke kaders grondbeleid*

Dit hoofdstuk gaat in op de bestuurlijke en wettelijke kaders rond grondbeleid; de gemeente staat er immers niet alleen voor, andere overheden en samenwerkingsverbanden oefenen invloed uit.

2.1 Europa

Vanuit Europees verband hebben we te maken met het EU-Verdrag, talrijke richtlijnen op vele gebieden en jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie.

Het EU-Verdrag werkt rechtstreeks door. Zo zullen de in dit verdrag opgenomen beginselen, zoals het transparantiebeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatiebeginsel in acht moeten worden genomen. Het verbod tot verlening van ongeoorloofde staatssteun vloeit ook direct voort uit dit verdrag.

Europese richtlijnen hebben, onder de voorwaarde dat ze tijdig zijn omgezet in nationale wet- en regelgeving, geen rechtstreekse werking. Zo is bijvoorbeeld de aanbestedingsrichtlijn voor werken en diensten nr. 2004/18/EG per 1 december 2005 omgezet in het Besluit Aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao).

Jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie werkt wel weer rechtstreeks door in gerechtelijke uitspraken van nationale rechters. Het is daarom van belang om de jurisprudentie nauwlettend te volgen

2.2 Rijk

2.2.1 *Nota 'Ruimte voor ontwikkeling'*

De Nota Ruimte (in 2006 vastgesteld) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto '*decentraal wat kan, centraal wat moet*' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Enkele punten uit de nota zijn:

- accentverschuiving van ontwikkelingsactiviteiten van uitleggebieden naar bestaand stedelijk gebied (transformatieopgave): inbreiding, herstructurering en revitalisering;
- stimuleren van ontwikkelingen i.p.v. het opwerpen van beperkingen;
- ontwikkeling van een verbeterd grondbeleidsinstrumentarium: de nieuwe Wro is hiervan het resultaat;
- meer nadruk op ontwikkelingsplanologie en minder op toelatingsplanologie.

2.2.2 *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

Deze wet is per 1 juli 2008 in werking getreden en is o.m. tot stand gekomen doordat duidelijk werd dat het wettelijke instrumentarium voor kostenverhaal (exploitatieverordening en baatbelasting) op een aantal punten tekort schoot. Denk hierbij aan de onduidelijkheid over welke kosten er nu precies verhaald mogen worden en het daarmee verband houdende risico van terugvorderingacties uit onverschuldigde betaling, het fenomeen van freeriders¹ en de ingewikkeldheid van het instrument van de baatbelasting.

¹ Grondeigenaren die in het kader van een gebiedsontwikkeling niet mee willen betalen aan door de gemeente gemaakte kosten (zoals plankosten en kosten voor ontwikkeling openbare ruimte)

Verder ontbrak het aan instrumenten voor verevening, het stellen van locatie-eisen (woningbouwcategorieën, inrichting openbare ruimte) en fasering.

Op hoofdlijnen is het volgende veranderd:

- veranderingen in sturing door Rijk, provincies en gemeenten. Introductie van de structuurvisie als vervanger van planologische kernbeslissing (Rijk), streekplan (provincie) en structuurplan (gemeente) en introductie van het inpassingsplan (bestemmingsplan door provincie of Rijk);
- veranderingen op het punt van bestemmingsplannen: Introductie van de verplichting om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan te hebben; welk bestemmingsplan in principe een geldigheidsduur heeft van 10 jaar. Verder: introductie verplichting digitalisering bestemmingsplannen, afschaffen van goedkeuring door Rijk en provincie en verkorting van de procedure.
- verbeterde mogelijkheden tot kostenverhaal bij private ontwikkelingen door introductie van het exploitatieplan (EP). Het EP biedt de grondslag voor kostenverhaal en bevat eventueel noodzakelijk geachte locatie-eisen. Het bevat een exploitatieopzet, waarin alle kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Uit de exploitatieopzet kan per perceel een exploitatiebijdrage worden afgeleid. Betaling van de bijdrage en het voldoen aan de overige in het EP opgenomen regels loopt vervolgens via de bouwvergunning.

In de hoofdstukken 3 en 5 wordt nader op de Wro ingegaan.

2.2.3 *Crisis- en herstelwet*

Het wetsontwerp voor de Crisis- en herstelwet betreft wetgeving met deels een tijdelijke werkingsduur van 4 jaar en deels een permanente. De wet zal vérstrekkende, vooral procedurele gevolgen hebben voor vrijwel de gehele majeure wetgeving in het proces van omgevingsontwikkeling. De voorgestelde Crisis- en herstelwet heeft tot doel om besluitvorming te versnellen en juridische risico's onder specifiek daartoe aangewezen projecten te verminderen, kortom om vertragingen in het proces van gebiedsontwikkeling om te buigen in versnellingen. Het wetsvoorstel is met name gericht op de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Het gaat dus om een noodwet die voor vier jaar moet gelden maar ook permanente wetswijzigingen initieert. Onderzocht zal moeten worden of deze wet voor de gemeente Ten Boer mogelijkheden biedt (bijvoorbeeld voor de projecten: Dijkshorn en Woldwijk).

Deze wet is op 31 maart 2010 bij Koninklijk Besluit in werking getreden.

2.2.4 *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)*

Dit besluit schept onder meer de verplichting voor het College om tenminste eens in de 4 jaar een nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de Raad aan te bieden. Daarnaast is, om de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad op het gebied van grondbeleid vorm te geven, in het BBV voorgeschreven dat in de programmabegroting en in de programmarekening een verplichte paragraaf grondbeleid wordt opgenomen. Deze paragraaf dient een overzicht te bevatten van de lopende, af te ronden en toekomstige projecten, de vorm waarin zij worden uitgevoerd (al dan niet in samenwerking met private partijen), de financiële consequenties van deze projecten en de prioritering. Ook moet het control- en beheersingsinstrumentarium voor de Raad in deze paragraaf worden aangegeven, zoals regels voor eventuele tussentijdse winstneming op grondexploitaties, voor verliesgevende complexen en voor financiële sturing en verantwoording.

Beleidsuitgangspunt 1

De nota grondbeleid zal elke 4 jaar worden herijkt en opnieuw worden vastgesteld.

2.2.5 AmvB Ruimte, eerste tranche

Inwerkingtreding van deze AMvB is voorzien voor medio 2010 en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het Rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte.

2.3 Regionaal

Op regionaal gebied hebben de provincies Groningen en Drenthe en diverse gemeenten waaronder Groningen en Ten Boer in 2004 het convenant 'Regiovisie Groningen – Assen 2030' ondertekend. In het kader van dit samenwerkingsverband heeft de gemeente Ten Boer de functie van schakelgemeente tussen de stad Groningen en het platteland van de Noord-Groningen.

De deelnemers onderschrijven in het convenant de inzet op integrale ontwikkeling van de regio zoals die is neergelegd in het rapport 'Samen sterk in het netwerk' en zetten zich er voor in om de uitvoering ter hand te nemen. Eigen beleid dient te worden afgestemd op de in voormeld rapport geschetste ontwikkelingsvisie.

2.4 Provincie

2.4.3 Provinciaal omgevingsplan (POP) 2009 - 2013

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 definitief vastgesteld. Dit plan bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen en integreert de ruimtelijke structuurvisie met het milieubeleidsplan, het mobiliteitsplan en het waterhuishoudingsplan. Het is een strategisch plan dat gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Het is in eerste instantie richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Belangrijke onderwerpen zijn:

- de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap
- ruimte voor ontwikkeling
- leefbaarheid op het platteland, en
- duurzame energie

Het POP is grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid. Hierin wordt bijzondere aandacht besteed aan een vijftal gebieden om deze verder te ontwikkelen waaronder de stad Groningen en de regio Groningen-Assen.

2.4.4 POP Omgevingsverordening

Tegelijk met het POP is ook de POP Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening is een van de instrumenten, die de provincie ter beschikking staat om de doelstellingen uit het POP te realiseren. Met de verordening scheidt de provincie duidelijkheid over de provinciale belangen, die gemeenten in hun ruimtelijke plannen in acht moeten nemen.

Een aantal opvallende punten uit de verordening zijn:

- het verbod om bestaande bedrijventerreinen verder uit te breiden;
- het verbod om nieuwe bouwwerken te realiseren buiten het agrarische bouwblok, en
- het verbod voor detailhandel buiten bestaande wijk- en winkelcentra.

2.5 Gemeente

Naast bovengemelde kaders zijn er ook een aantal gemeentelijke kaders, zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie, de Woonvisie en het nieuwe bestuursakkoord 2010 – 2014.

2.5.1 Structuurvisie Gemeente Ten Boer 2001

In 2001 heeft de Gemeenteraad de Structuurvisie Ten Boer vastgesteld. Dit is een lange termijnplan, waarin in samenhang gekeken wordt naar wonen, werken, leven en recreëren in de gemeente. Centraal staat het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente. Voor het dorp Ten Boer lag hierbij de nadruk op de ontwikkeling van een nieuw dorpshart (het Centrumplan). Voor Thesinge, Garmerwolde, Ten Post en Woltersum is vastgesteld dat er ruimte moet blijven om te bouwen voor de eigen behoefte van het dorp. De plannen Molenhorn en Oldersum zijn hier uitwerkingen van.

De structuurvisie is inmiddels sterk verouderd en zal geactualiseerd moeten worden. In de voorgenomen actualisatie van de structuurvisie zullen de uitbreidingsrichtingen voor bouwlocaties nauwkeuriger in kaart worden gebracht, waarbij ook duidelijk zal worden gemaakt in welke dichtheden gebouwd zal moeten worden. Dan kan tevens een risicoanalyse gemaakt worden. Deze structuurvisie zal vervolgens duidelijker richting geven aan het aankoopbeleid van de gemeente.

2.5.2 Woonvisie Ten Boer 2009 - 2015

In 2009 heeft de Gemeenteraad de Woonvisie 2009 – 2015 vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2015 geschetst. De woonvisie vormt hiermee de onderbouwing van het gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma.

Ten Boer is een typische landelijke forensengemeente. Op de regionale woningmarkt vervult de plaats een rol in de opvang van de regionale behoefte aan dorpswonen en van de behoefte aan seniorenhuisvesting uit het omringende platteland vanwege de goede voorzieningen in de kern Ten Boer. Voor het goed kunnen vervullen van de schakelfunctie van Ten Boer moet het inwonertal van de kern Ten Boer groeien naar 5.000 inwoners. Als gevolg van gezinsverdunding moet het aantal woningen harder stijgen dan de verwachte bevolkingstoename. Maar om de ambitie van schakelgemeente waar te maken moeten er ook meer huishoudens van buiten Ten Boer aangetrokken worden dan nu structureel het geval is. Om dit te bereiken moet de gemeente zich meer profileren als aantrekkelijke gemeente voor

starters en jonge gezinnen die landelijk en ruim willen wonen, op steenworp afstand van de gemeente Groningen. In het kader van de Regiovisie is afgesproken dat Ten Boer 45 woningen per jaar mag bouwen. Naast nieuwbouw moet de vraag bediend worden door doorstroming en herstructurering wat nauwe samenwerking tussen de gemeente en Wierden en Borgen vereist.

Een leefbaar dorp is een dorp waar het ‘goed wonen en goed leven’ is. Wat goed wonen en leven is, is evenwel niet voor iedereen gelijk. Er is voor gekozen om de nieuwbouw en complexgewijze ouderenhuisvesting zo veel mogelijk te concentreren in de hoofdkern Ten Boer. Dit betekent dat in de kleinere kernen het accent ligt op behoud van bestaande kwaliteiten en leefbaarheid. Woningbouw zal daar een kleinschaliger karakter hebben, vooral gericht op zogenaamde inbreidingslocaties en transformatie van bestaande bebouwing. Bij goed wonen en leven gaat het ook om de sociale cohesie, de betrokkenheid bij het dorp, het zelfregulerende vermogen van bewoners en de kwaliteit van de communicatie tussen bijvoorbeeld gemeentelijke diensten en Wierden en Borgen met de bewoners. Voordeel van een kleine gemeente als Ten Boer is dat de afstand tussen burgers en bestuur klein is en maatwerk in veel gevallen nog de dagelijkse praktijk is.

2.5.3 Bestuursakkoord Gemeente Ten Boer 2010 – 2014 ‘Zuinig op onze voorzieningen’
In dit bestuursakkoord staat met betrekking tot ruimtelijke ordening het volgende vermeld:

Wonen

Mensen moeten prettig kunnen wonen in onze gemeente. Daarvoor is kwalitatief goede woningbouw van belang. Verder moet er een gedifferentieerd aanbod zijn. Zowel voor gezinnen, singles, starters en senioren moet gebouwd worden. Niet alleen in de koopsector, maar ook in de huursector.

Door de economische crisis is de verkoop van woningen gestagneerd. Zodra de woningmarkt weer aantrekt zullen we inzetten op het zo spoedig mogelijk afronden van het plan Dijkshorn. Daarna gaan we ons richten op Woldwijk. We streven ernaar om van die wijk iets onderscheidends te maken, wij denken daarbij aan duurzaamheid, milieuvriendelijkheid, bouwstijl en kavelgrootte.

Bedrijventerrein

Gezien de animo die er bij (kleine) bedrijven nog steeds is om zich in Ten Boer te vestigen willen we onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een nieuw bedrijventerrein. Mocht de kans zich voordoen, dan willen we wel onderscheid maken tussen de kavelprijs van het woongedeelte en die van het werkgedeelte.

Acties:

- Bouwen voor alle doelgroepen;
- onderzoeken of we de lasten voor de aangekochte gronden voor Woldwijk kunnen verminderen
- Woldwijk onderscheidend maken van nieuwbouw in de omgeving;
- onderzoeken of particulier opdrachtgeverschap en welstandsvrij bouwen mogelijkheden bieden voor Woldwijk;
- toestaan dat leegstaande agrarische bebouwing een woonbestemming krijgt;
- onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een nieuw bedrijventerrein;
- onderscheid maken tussen prijs woongedeelte en bedrijfsgedeelte bij bedrijvenkavel;
- een nieuw convenant opstellen tussen gemeente en woningbouwvereniging.

Beleidsuitgangspunt 2

De gemeente zal binnen de gestelde kaders de gewenste veranderingen van grondgebruik met inzet van de te beschikking staande instrumenten en financiële middelen trachten te realiseren.

3. *Vormen van grondbeleid*

3.1 Inleiding

Zoals in 1.1 reeds beschreven is het grondbeleid van de gemeente Ten Boer van oudsher actief. Hierbij is de regie van de gemeente maximaal: de gemeente kan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer en waar gerealiseerd moeten worden.

Naast actief grondbeleid zijn er nog 2 andere hoofdstromen van grondbeleid te onderscheiden, te weten passief of faciliterend grondbeleid en samenwerking. Met deze andere vormen van grondbeleid heeft de gemeente weinig ervaring. Toch kunnen ook deze, minder actieve, varianten interessant of noodzakelijk zijn. Met name omdat actief grondbeleid niet altijd mogelijk is doordat derden de gronden in handen hebben en omdat actief grondbeleid ook risico's met zich meebrengt.

Op alle vormen wordt hieronder kort ingegaan.

3.2 Vormen

3.2.1 *Actief grondbeleid*

Hieronder wordt de situatie verstaan dat de gemeente zelf de nodige gronden verwerft, ze tijdelijk beheert, bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. Ook legt zij het openbaar gebied aan en realiseert zij de publieke voorzieningen. De gemeente kan hierbij zelf bepalen welke bestemmingen, wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft dus de volledige regie in handen. De instrumenten die de gemeente hiervoor kan gebruiken zijn: minnelijke verwerving, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Ontheffingswet. In principe kunnen alle door de gemeente te maken kosten worden verhaald via de grondprijs met als uitgangspunt marktconforme grondprijzen. In de praktijk blijkt dat in uitleggebieden en bij "normale" verwervingskosten marktconforme grondopbrengsten meestal voldoende zijn om de door de gemeente te maken kosten te kunnen dekken.

Voordelen van actief grondbeleid:

- De gemeente bepaalt het tempo van realisatie van het bestemmingsplan.
- De gemeente kan, door zelf te verwerven en gronden uit te geven, sturend optreden ten aanzien van het gewenste gebruik, de bebouwing van de gronden en de kwaliteit van de omgeving.
- In principe kunnen alle productiekosten worden verhaald, mits het totaal aan kosten de opbrengsten op basis van marktconforme uitgifteprijzen niet overstijgt.
- Indien gewenst, kan de gemeente een differentiatie aanbrengen in de uitgifteprijzen, rekeninghoudend met draagkracht en maatschappelijke gewenstheid.
- De gemeente kan 'winst' maken; deze gelden kunnen worden ingezet om bijvoorbeeld tekorten op andere projecten te verevenen.

Nadelen van actief grondbeleid:

- De risico's zijn voor rekening van de gemeente, met name renteverliezen en nadelige plansaldi als gevolg van bijvoorbeeld dure verwervingen, noodzakelijke saneringen of vertraging in de uitvoering;
- Wijzigingen in maatschappelijke en economische omstandigheden, conjunctuur en regelgeving beïnvloeden de uitgiftemogelijkheden;
- Het toepassen van de Wvg en de Onteigeningswet kan niet altijd (zelfrealisatiebeginsel²), de procedures zijn langdurig en ingewikkeld.

Om de voor- en nadelen goed in beeld te krijgen en te houden moet de exploitatieopzet van het betrokken plan regelmatig worden herzien en zonodig worden aangepast aan zich wijzigende omstandigheden.

3.2.2 Faciliterend grondbeleid

Hieronder wordt de situatie verstaan dat niet de gemeente, maar één of meerdere derden de nodige gronden in eigendom hebben, deze bouwrijp maken en vervolgens uitgeven. De gemeente kan of wil deze gronden niet verwerven, bijvoorbeeld doordat deze derden een beroep doen op hun zelfrealisatierecht of de risico's (te) hoog worden ingeschat. Binnen dit model beperkt de rol van de gemeente zich hoofdzakelijk tot het juridisch mogelijk maken van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling door bijvoorbeeld het wijzigen van het bestemmingsplan.

Veelal zorgt de gemeente wel voor de aanleg van het openbaar gebied en het realiseren van publieke voorzieningen. De daarvoor benodigde gronden worden hierbij door de derde(n) aan de gemeente overgedragen.

De door de gemeente te maken kosten kunnen via de Wro/Grondexploitatiewet en de daarin opgenomen mogelijkheden voor kostenverhaal als volgt worden verhaald:

- middels het sluiten van een anterieure overeenkomst;
- door het vaststellen van een exploitatieplan.

Op deze instrumenten wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Naast verbeterd kostenverhaal biedt de Wro/Grondexploitatiewet ook betere sturingsmogelijkheden. De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is. De gemeente kan aan een particuliere ontwikkelaar vervolgens eisen stellen vanuit het door de gemeente gestelde ontwikkelingskader (ontwikkelingsplanologie in plaats van toelatingsplanologie). De grondexploitatie en het gemeentelijke beleid zijn basis voor het maken van afspraken.

Dit biedt mogelijkheden tot vergaande regie en een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten zonder dat de gemeente de uitvoering ook daadwerkelijk ter hand neemt.

De Grondexploitatiewet vormt hierbij het kader voor privaatrechtelijke overeenkomsten waarbij kwaliteitseisen gesteld kunnen worden en afspraken over kostenverhaal worden gemaakt. Indien dit uiteindelijk echter niet mocht lukken, kent de wet een publiekrechtelijk spoor met de vaststelling van een exploitatieplan op basis waarvan kostenverhaal en locatie-eisen afgedwongen kunnen worden. In paragraaf 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

² Zelfrealisatiebeginsel: Dat beginsel houdt in dat de gemeente niet kan onteigenen wanneer een professionele marktpartij het gebied zelf kan en wil ontwikkelen.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:

- De gemeente loopt geen financiële risico's. Uitgangspunt is dat dergelijke ontwikkelingen voor de gemeente budget-neutraal zijn, voorzover de wet die mogelijkheid daartoe biedt.

Nadelen van faciliterend grondbeleid:

- Sturing op aantallen en kwaliteiten is met gebruikmaking van de Grondexploitatiewet nog steeds mogelijk maar dit vergt dan wel een zeer actieve opstelling en zorgvuldigheid van de gemeente in de beginfasen van de planontwikkeling.
- Van 'winsten' op grondexploitaties is in principe geen sprake.
- Indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, omdat partijen er niet uitkomen, zit de gemeente vast aan het publiekrechtelijke kader van de Wro, onder andere inhoudende:
 - de mogelijkheid tot bezwaar en beroep tegen het exploitatieplan,
 - een jaarlijkse actualisatieplicht van het exploitatieplan, en
 - verschuldigdheid van de exploitatiebijdrage pas na verlening van de bouwvergunning: Indien de marktsituatie slecht is, kan de exploitant ervoor kiezen vooralsnog geen bouwvergunning aan te vragen. Geen bouwvergunning betekent voor de gemeente: geen bijdrage.

3.2.3 Samenwerking

Afgezien van de samenwerking waar impliciet natuurlijk sprake van is wanneer een particulier of ontwikkelaar een plan willen realiseren, zijn er ook vormen te onderscheiden waarbij zowel de gemeente als de andere partij daadwerkelijk risico's delen en volledig samen optrekken. Samenwerking is de tussenvorm tussen actief en faciliterend grondbeleid. Samenwerking kan min of meer verplicht voortvloeien uit ingenomen grondposities van marktpartijen. Maar er kan ook bewust voor samenwerking worden gekozen, bijvoorbeeld om de deskundigheid van marktpartijen te benutten en/of risico's te verdelen.

Er zijn een aantal vormen van samenwerking te onderscheiden, te weten:

1. Bouwclaimmodel

Deze samenwerkingsvorm lijkt nog het meeste op de traditionele publieke grondexploitatie. Marktpartijen met grondposities in de ontwikkellocatie dragen hun gronden over aan de gemeente, die -net als bij de traditionele grondexploitatie- het openbaar gebied en infrastructuur aanlegt, de grond bouw- en woonrijp maakt en de kavels uitgeeft. In ruil voor de inbreng van gronden, krijgen marktpartijen het recht (een claim) op koop van een vastgesteld aantal kavels, waarop zij vervolgens mogen bouwen. Het risico van de grondexploitatie berust bij de gemeente, terwijl het risico van de opstalexploitatie berust bij de marktpartij. Door contractueel te werken met een afnameplicht (i.p.v. een afnamerecht) kan het risico van de gemeente worden beperkt.

2. Samenwerkingsovereenkomst

Bij deze samenwerkingsvorm worden risico's en winstmogelijkheden op de grondexploitatie gedeeld door overheid en marktpartij, terwijl het risico van de opstalexploitatie bij de marktpartij berust. Alle openbare investeringen worden in de gezamenlijke grondexploitatie ingebracht. Overheid en marktpartij delen vervolgens in de winst en het verlies in een onderling af te spreken percentage. Er worden onder de noemer 'samenwerkingsovereenkomst' ook minder vergaande overeenkomsten gesloten, waarbij geen sprake is van een gezamenlijke grondexploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan overeenkomsten waarbij partijen over en weer prestaties verrichten.

Dit model werkt betrekkelijk eenvoudig op basis van een overeenkomst, waarin onder meer grondoverdrachten tussen partijen plaatsvinden van bouwrijp gemaakte grond en ondergrond van de openbare voorzieningen.

3. *Joint Venture*

Deze samenwerkingsvorm is een mengvorm van publieke en private grondexploitatie en gaat een stap verder dan de samenwerkingsovereenkomst. Overheid en marktpartij richten hierbij samen een vennootschap of rechtspersoon op (Grondexploitatie­maatschappij – GEM). Deze oprichting wordt voornamelijk gedaan om de aansprakelijkheid van partijen te beperken. Veelvoorkomend is de CV/BV-constructie. De vennootschap of rechtspersoon krijgt de gronden in eigendom, zorgt voor aanleg van openbaar gebied en infrastructuur, alsmede voor het bouw- en woonrijp maken en uitgeven van de kavels. In dit model worden de risico's van de grondexploitatie, maar ook de zeggenschap, gedeeld tussen partijen.

4. *Concessie of ontwikkelingsovereenkomst*

Binnen deze samenwerkingsvorm beperkt de rol van de gemeente zich tot het vooraf stellen van een aantal globale publiekrechtelijke randvoorwaarden en veelal de overdracht van niet bouwrijpe grond aan een marktpartij. Binnen deze randvoorwaarden wordt vervolgens de gehele planontwikkeling, waaronder wordt verstaan de grond- en opstalexploitatie, alsmede de aanleg van het openbaar gebied en infrastructuur, (na selectie of aanbesteding) overgelaten aan een marktpartij. Veelal wordt na een bepaalde beheerperiode het openbaar gebied en infrastructuur om niet (terug)geleverd aan de gemeente. Het risico van de grondexploitatie, alsmede de opstalexploitatie, ligt hierbij volledig bij de marktpartij. Omdat het concessie-model, mede i.v.m. de kredietcrisis wat uit beeld raakt, is een lichtere variant bedacht, ook wel 'hybride concessiemodel' genoemd. Hierbij selecteert de gemeente een marktpartij voor planontwikkeling als coproductent. De gemeente doet de eerste stadia van de grondexploitatie (m.n. verwervingen). Binnen het masterplan geeft zij later deelconcessies uit voor overzichtelijke deelgebieden.

De keuze voor samenwerking en de daarmee samenhangende keuze voor een bepaalde samenwerkingsvorm hangt af van wat de gemeente wil en wat ze kan. Hierbij moeten de volgende factoren in acht worden genomen:

- eigendomsverhoudingen;
- aard en omvang van de risico's, alsmede de gewenste verdeling van deze risico's;
- complexiteit en looptijd van het project;
- marktsituatie;
- noodzaak regie/zeggenschap;
- financieel en capaciteitsbeslag, alsmede kennisniveau.

In **bijlage 1** wordt een en ander met behulp van een aantal figuren inzichtelijk gemaakt.

3.4 Keuze gemeentelijk grondbeleid

Uitgangspunt is en blijft een sterke regie op de ruimtelijke ontwikkeling waardoor de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zo veel als mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarom blijft de gemeente primair kiezen voor actief grondbeleid.

Hiervoor is echter geconstateerd dat actief grondbeleid niet altijd en soms maar in beperkte mate mogelijk is, bijvoorbeeld omdat derden succesvol een beroep kunnen doen op het zelfrealisatiebeginsel. Waar gronden wel kunnen worden verworven en een actieve rol van de gemeente mogelijk is, is dit ook weer niet altijd gewenst: juist wanneer de financiële risico's en ontwikkelrisico's groot zijn, is er veel voor te zeggen om de ontwikkeling aan het particulier initiatief over te laten of een tussenvorm te kiezen middels een samenwerkingsmodel.

Daar waar het voeren van actief grondbeleid geen prioriteit heeft, niet mogelijk of gewenst is, en er een initiatief van een derde voorligt, staat de gemeente voor de keuze om:

- 1) faciliterend grondbeleid te voeren;
- 2) geen medewerking te verlenen.

Ad 1) Als een initiatief niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, is het in principe aan de gemeente om te beslissen of zij haar medewerking wil verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Indien wordt besloten om faciliterend op te treden, biedt de Wro betere mogelijkheden om sturend op te treden en kosten te verhalen.

Ad 2) Zoals bij ad 1 al vermeld, staat het de gemeente in principe vrij om geen medewerking te verlenen indien het initiatief niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan.

Welke keuze de beste optie is, zal van geval tot geval moeten worden bekeken en op basis van ruimtelijke argumenten worden besloten; hier is het niet mogelijk om een bepaalde beleidslijn te redigeren.

Het vorenstaande leidt tot de volgende gedragslijn:

- Primair wordt gekozen voor actief grondbeleid;
- Voorafgaand aan de feitelijke toepassing van actief grondbeleid wordt door het College een risico inschatting gemaakt; een tentatieve grondexploitatieopzet, alsmede een verwervingsplan maken daar deel van uit;
- Waar gewenst of noodzakelijk wordt een faciliterende grondpolitiek gevoerd, op basis van vooraf (anterieur) te sluiten overeenkomsten, waarbij het gemeentelijk kostenverhaal wordt geregeld en voor zover nodig locatie-eisen worden gesteld;
- Het College legt jaarlijks bij de jaarrekening aan de Raad verantwoording af over het gevoerde grondbeleid.

Beleidsuitgangspunt 3:

Om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren staat de gemeente primair een actief grondbeleid voor; daar waar het moet of wenselijk is, treedt de gemeente faciliterend op of wordt gekozen voor samenwerking.

4. *Instrumenten en kostenverhaal bij actief grondbeleid*

4.1 Inleiding

De kern van een actief grondbeleid is proactieve verwerving van gronden en/of opstellen, vooruitlopend op verwachte planvorming.

Op grond van artikel 160, lid e, Gemeentewet is het College bevoegd tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De uitoefening van deze bevoegdheid kan echter pas plaatsvinden wanneer de Raad hier voldoende middelen voor beschikbaar heeft gesteld.

4.2 Minnelijke verwerving

Als voor een locatie voor een actief grondbeleid wordt gekozen, dienen alle instrumenten ingezet te worden om de daadwerkelijke beschikking over de gronden te krijgen. Actieve verwerving vindt in eerste instantie plaats op basis van minnelijke onderhandelingen, waarbij verkoop op vrijwillige basis voorop staat. Bij actieve verwerving zullen echter ook andere partijen geïnteresseerd zijn. De verwervingsstrategie dient erop gericht te zijn tijdig met onderhandelingen te starten en slagvaardig op te treden. Vanwege de concurrentiepositie dient goed inzicht te bestaan in de marktwaarde van de gronden.

Om transparantie van overheidshandelen verder te bevorderen, alsmede om intern duidelijke richtlijnen te geven, zal aan iedere verwerving een nog nader door het College uit te werken aankoop- en taxatieprotocol ten grondslag liggen. Hierin wordt onder andere vastgelegd wanneer een taxatie door een onafhankelijke taxateur zal moeten plaatsvinden.

Verder is het van belang om de financiële haalbaarheid van de aankoop in acht te nemen. Hiervoor zal voorafgaand aan de verwerving in principe een tentatieve grondexploitatieopzet worden opgesteld. Hiermee wordt ook inzichtelijk gemaakt met welk doel de aankoop is gedaan. Bij verwerving van kleinere objecten zoals ‘losse’ opstellen kan met een rendementsberekening worden volstaan. Uiteraard zijn er ook aankopen waarbij noch het één noch het ander wordt toegepast, bijvoorbeeld bij aankoop van stroken grond t.b.v. infrastructuur e.d.

Indien een verwerving gewenst is, maar financieel niet haalbaar, is er sprake van een onrendabele top. Voorgesteld wordt om deze onrendabele top in principe ten laste te brengen van de algemene reserve, tenzij een andere dekking kan worden gevonden.

Beleidsuitgangspunt 4:

Voor iedere aankoop wordt het algemeen aankoop- en taxatieprotocol in acht genomen. Dit aankoop- en taxatieprotocol zal nog nader door het College worden uitgewerkt.

Beleidsuitgangspunt 5:

Voorafgaand aan een aankoop wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening.

4.3 Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het vestigen van een voorkeursrecht ondersteunt het traject van minnelijke verwerving. Door de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), wordt de gemeente in staat gesteld, vooruitlopend op de actieve planontwikkeling van een locatie, bij voorrang in te gaan op aanbiedingen tot koop van gronden en opstallen waarvoor het voorkeursrecht geldt. Zoals al aangegeven is met de invoering van de Wro de Wvg gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- 1) wijziging van de planologische vestigingsgrondslagen, door introductie van het nieuwe planfiguur: de structuurvisie;
- 2) naast structuurvisie en bestemmingsplan kunnen ook projectbesluiten dienen als vestigingsgrondslag;
- 3) Rijk en provincie kunnen nu ook een voorkeursrecht vestigen;
- 4) de vestigingsprocedures zijn vereenvoudigd; het recht hoeft niet steeds bij afzonderlijk te nemen besluit te worden gecontinueerd.

Met de vereenvoudiging van de vestigingsprocedure zijn de termijnen wel van groot belang geworden. Het voorkeursrecht vervalt namelijk van rechtswege indien een opvolgend ruimtelijk besluit niet op tijd, dat wil zeggen binnen de gestelde termijnen, wordt genomen.

Mede hierom zullen de termijnen deel uit moeten maken van het verwervingsplan.

Eventuele aanbiedingen blijven hierbij echter volledig vrijwillig. Het voorkeursrecht is een passief instrument dat met name betekenis heeft in combinatie met het actieve instrument van onteigening (zie verder 4.4). De essentie van de combinatie is dat door de vestiging van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat de grond wordt overgedragen aan marktpartijen, die zich kunnen beroepen op het zelfrealisatiebeginsel. Een eigenaar die zich geconfronteerd ziet met het voorkeursrecht en zich niet kan beroepen op het zelfrealisatiebeginsel, rest niets anders dan overdracht van de onroerende zaken aan de gemeente, dan wel te zijner tijd te worden geconfronteerd met onteigening.

4.4 Onteigeningswet

Onteigening is een instrument waartoe in principe pas op het laatste moment wordt overgegaan. De gerechtelijke procedures hiervoor zijn lang en gevoelig voor onvolkomenheden in de procesvoering. Ook is onteigening niet altijd mogelijk: een eigenaar die met succes beroep doet op het zelfrealisatiebeginsel kan niet worden onteigend. Tenslotte raakt onteigening een van de meeste basale grondrechten van een inwoner, namelijk het recht op bezit.

Minnelijke verwerving verdient dan ook altijd de voorkeur, al dan niet ondersteunt door het vestigen van een voorkeursrecht.

Toch zijn er situaties en projecten te bedenken, waarbij het de gemeente had geholpen de procedure tegelijk met de onderhandelingen voor een minnelijke verwerving te starten. Niet zozeer om daadwerkelijk tot onteigening over te gaan maar veel meer als stok achter de deur, om de onderhandelingspositie van de gemeente te versterken en zonodig om tijdig te kunnen omschakelen, indien de onderhandelingen toch vastlopen. Dit speelt met name bij projecten, waarbij de planning –bijvoorbeeld wegens subsidies- strak is. Het komt voor dat grondeigenaren en hun adviseurs hun onderhandelingspositie versterken door enkel het traineren van de voortgang, met alle gevolgen van dien. De onderhandelingspositie die dan kan ontstaan, kan leiden tot een hogere schadeloosstelling dan waarop een eigenaar op basis

van de Onteigeningswet recht zou hebben gehad. Mede hierom wordt voorgesteld het instrument onteigening strategisch eerder in te zetten.

De procedure bij onteigening is deels gelijk aan die bij het vestigen van een voorkeursrecht; zonodig zullen deze beide instrumenten dan ook gezamenlijk worden ingezet.

Beleidsregel 6:

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt bij grondverwerving. Desalniettemin zal de gemeente de instrumenten van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet strategisch eerder inzetten, zodat bij vastlopende onderhandelingen sneller kan worden omgeschakeld.

4.6 Gronduitgifte

Het uiteindelijke doel van actief grondbeleid is om bouwrijpe grond over te dragen aan een derde. Dit kan een particulier zijn, maar ook een projectontwikkelaar, ondernemer, bedrijf of woningbouwcorporatie die vervolgens woningen, kantoren of bedrijven realiseert op de uitgegeven kavel. Kostenverhaal vindt hierbij volledig plaats via de grondprijs.

De in deze gemeente gebruikte uitgiftevorm is verkoop van het volle eigendomsrecht. Uitgifte in erfpacht komt niet voor.

Om te bevorderen dat in gelijke situaties wordt gewerkt met gelijke voorwaarden zijn een aantal standaard algemene voorwaarden opgesteld, te weten:

- algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen 2010;
- algemene verkoopvoorwaarden projectmatige bouw 2010;
- algemene verkoopvoorwaarden vrije sector kavels 2010;

Naast verkoop van bouwrijpe kavels draagt de gemeente incidenteel ook bebouwd onroerend goed of tuingrond over. Ook daarvoor zijn standaard algemene voorwaarden opgesteld:

- algemene verkoopvoorwaarden bestaande bouw 2010;
- algemene verkoopvoorwaarden bijzondere bebouwing 2010;
- algemene verkoopvoorwaarden tuingrond 2010;

Alle bovengemelde algemene voorwaarden zijn als **bijlage 2** toegevoegd.

Hoewel het vastleggen van vastgoedtransacties maatwerk is, wordt zoveel mogelijk gewerkt met model-koopovereenkomsten.

Bij verkoop van bouwrijpe grond worden de volgende procedures in acht genomen:

Woonkavels

Projectmatige bouw

- Verkoop van kavels ten behoeve van projectmatige bouw vindt van oudsher onderhands plaats aan een door de gemeente geselecteerde partij op basis van een multidisciplinair programma van eisen. Om te voorkomen dat er sprake is van een aanbestedingsplicht zullen de te stellen eisen hierbij niet verder mogen gaan dan randvoorwaarden, die zijn te herleiden tot de wettelijk toegekende bevoegdheden. Gaan de eisen verder, dan kan er sprake zijn van een aanbestedingsplichtige opdracht, die onderhands niet te gunnen is. Op dit punt zal scherp gelet moeten worden.

- Verkoop van kavels ten behoeve van projectmatige bouw vindt incidenteel ook plaats door partijen in concurrentie op de bouwgrond te laten bieden. Deze methode kent verschillende uitwerkingsvarianten, maar beoogt in alle gevallen onder meer het voor de gemeente in financiële zin optimale resultaat te bereiken. Bijkomend voordeel is dat men bij deze methode niet in de knel kan komen met aanbestedingsperikelen.

Particuliere woningbouw

Uitgifte van vrije bouw kavels voor particuliere woningbouw vindt tegen een van te voren vastgestelde prijs in eerste instantie plaats door middel van loting en daarna op volgorde van aanmelding. De procedure is als **bijlage 3** toegevoegd.

Bedrijfsterreinen/kantoren/tuingrond en overig onroerend goed.

Verkoop van bedrijventerreinen, kantoorlocaties en tuingrond vindt onderhands plaats. Hetzelfde geldt voor overig onroerend zoals grond t.b.v. leisure en bijzondere voorzieningen. Voor bedrijventerreinen is een procedure opgesteld, die als **bijlage 4** is toegevoegd.

Bebouwd onroerend goed

Naast verkoop van bouwrijpe grond, worden incidenteel ook bebouwde onroerende zaken verkocht. Het kan hierbij gaan om panden, die in het kader van een strategische verwerving zijn aangekocht, maar waarbij de planontwikkeling om wat voor reden dan ook niet doorgaat. Dit bebouwde onroerend goed wordt in eerste instantie verkocht bij openbare inschrijving, waarbij de hoogste bieder het onroerend goed zal mogen verwerven. Deze procedure is als **bijlage 5** toegevoegd.

4.7 Grondprijzen

Een belangrijk instrument bij actief grondbeleid is het uitgeven van (bouwrijpe) grond. Grondprijsbepaling en grondprijsniveaus zijn onderhevig aan economische conjunctuele ontwikkelingen. Tevens worden zij beïnvloed door wet- en regelgeving. Om deze redenen dient jaarlijks bekeken te worden of de grondprijzen dienen te worden aangepast. De prijs van grond kan op diverse wijzen tot stand komen en kan per grondfunctie of uitgiftecategorie verschillen. In Ten Boer wordt in principe uitgegaan van marktconforme prijzen, die gebaseerd zijn op een comperatieve (vergelijking) berekeningsmethodiek. Hierbij wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de ontwikkeling van grondprijzen in de markt (via taxatie). Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs.

Een andere methode, die in tweede instantie kan worden toegepast, is de methodiek van de residuele grondprijbenadering. Deze methode houdt in dat voor een bestemming een grondprijs wordt gevraagd, die door de betrokken bestemming gedragen kan worden. De grondprijs wordt hierbij bepaald door de commerciële waarde van de onroerende zaak en wordt uitgedrukt in de vrij op naam prijs te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten. Wat overblijft (het residu) is dan de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven.

Woningbouw

De gemeente Ten Boer hanteert voor bouwrijpe woningbouw kavels het volgende prijsbeleid: Een vaste locatiegebonden grondprijs per m², vastgesteld op basis van de comperatieve methode, die afhankelijk is van ligging, kwaliteit, grootte en stapeling.

Daarnaast is de grondprijs ervan afhankelijk of het gaat om huur- dan wel koopwoningen en of er sprake is van projectmatige bouw, dan wel vrije sector bouw.

Commerciële functies

Hieronder worden onder meer verstaan: kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel ect.

Grondprijzen uit deze categorie zijn gebaseerd op de marktwaarde van de grond. De gemeente gaat hierbij uit van grondprijzen op basis van de comperatieve methode. Dit zal leiden tot verschillende grondprijzen per soort commerciële functie.

Bij bedrijventerreinen zal een onderscheid worden gemaakt tussen de prijs van het woongedeelte en het bedrijfs gedeelte.

Niet commerciële functies

Hieronder worden onder meer verstaan: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen.

Grondprijzen voor deze voorzieningen zijn in principe een afgeleide van de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met regionale grondprijzen voor dergelijke functies, het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht, de wettelijke mogelijkheden en draagkracht van de exploitant. De gemeente is er daarbij attent op dat steeds meer (nuts) voorzieningen, zoals kinderdagverblijven, behuizingen voor gas, water en elektra, (deels) commercieel worden benut.

4.8 Bodemaspecten

Inherent aan actief grondbeleid is grondverwerving en –vervreemding. Een belangrijk aspect hierbij is de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door de gemeente Groningen is het protocol *‘Advisering aan Vastgoedontwikkeling door MD-bodem bij aan- en verkoop van onroerende zaken en bij plan- en projectontwikkeling’* ontwikkeld. Essentiële punten uit dit protocol zijn:

- dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik en geen negatieve effecten heeft op mens en milieu;
- dat bij iedere aankoop door de Milieudienst van de gemeente Groningen een advies wordt uitgebracht over de bodem- en grondwaterkwaliteit;
- dat eventuele onderzoeks- en saneringskosten worden betrokken bij de onderhandelingen over de aankoop prijs;
- dat het uitgangspunt bij iedere verkoop is dat er geen verontreinigde percelen door de gemeente in omloop worden gebracht. Dit betekent dat de Milieudienst ook bij verkoop van percelen betrokken moet worden om te adviseren over de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Voormeld protocol is als **bijlage 6** toegevoegd en zal bij iedere aan- en verkoop in acht worden genomen.

Beleidsregel 7:

Bij iedere aan- en verkoop zal het protocol ‘Advisering aan de gemeente Ten Boer door de Milieudienst van de gemeente Groningen bij aan- en verkoop van onroerende zaken en bij plan- en projectontwikkeling’ in acht worden genomen, inhoudende het voorafgaand aan de verwerving of vervreemding uitbrengen van een advies over de bodemkwaliteit door de Milieudienst van de gemeente Groningen.

5. Instrumenten en kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 2.2 is de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wro al geïntroduceerd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn de introductie van een nieuw planfiguur (de structuurvisie), veranderingen op het punt van bestemmingsplannen en efficiënter kostenverhaal. Met betrekking tot het laatste punt is afdeling 6.4 van de Wro van groot belang. Dit onderdeel staat ook bekend onder de naam Grondexploitatiewet of Grexwet

5.2 Wro/Grondexploitatiewet

5.2.1 Privaatrechtelijk spoor - exploitatieovereenkomst

Net als onder het regime van de WRO blijft vrijwillige samenwerking in principe voorop staan. Partijen zullen in eerste instantie proberen om “aan de voorkant” afspraken neer te leggen in een anterieure overeenkomst. De voordelen hiervan zijn groot: er is veel onderhandelingsruimte, er kunnen ook afspraken worden gemaakt over financiële ontwikkelingen buiten de locatie (bovenplanse verevening) mits deze passend zijn binnen de structuurvisie van de gemeente en er kan zelfs winst worden afgeroomd. Het belangrijkste voordeel is dat partijen niet gebonden zijn aan het publiekrechtelijke kader van de Grondexploitatiewet waardoor verdergaande afspraken mogelijk zijn. Ook zijn er geen verplichte procedures en is er geen rechtsbescherming.

Voor de gemeente is de minimum onderhandelingspositie bij het aangaan van een anterieure overeenkomst hetgeen verkregen kan worden op basis van een exploitatieplan.

Overeenkomsten die leiden tot een geringer resultaat behoeven niet door de gemeente aangegaan te worden. Dit pleit voor het in alle gevallen opstellen van een concept-exploitatieplan. Dit plan dient alleen voor intern gebruik en vormt de basis voor de onderhandelingen. Mochten de onderhandelingen vervolgens vastlopen dan beschikt de gemeente al over een concept-exploitatieplan dat verder kan worden uitgewerkt tot een definitief exploitatieplan. Door deze werkwijze kan sneller worden omgeschakeld op het publiekrechtelijke spoor. Het positioneert de gemeente bovendien in een sterkere onderhandelingspositie.

5.2.2 Publiekrechtelijk spoor – exploitatieplan en bestemmingsplan

Indien partijen er niet op vrijwillige basis uitkomen doordat de onderhandelingen zijn vastgelopen en kostenverhaal niet anderszins is verzekerd moet, indien er sprake is van een bouwplan als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke instrumentarium van de Grondexploitatiewet. Het is de spreekwoordelijke stok achter de deur. Als eerste stap in het publiekrechtelijke spoor moet de gemeente een exploitatieplan (EP) opstellen. Het EP bevat regels voor het omslaan van kosten over verschillende uitgiftecategorieën.

Een EP bestaat uit een aantal in de Exploitatiewet³ genoemde verplichte onderdelen, alsmede een aantal facultatieve onderdelen.

In een EP **moeten** worden opgenomen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
 - een raming van de opbrengsten in de exploitatie;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden; voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat het bijbehorende geluidsscherp is aangelegd);
 - de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In een EP **kunnen** onder andere worden opgenomen:

- regels m.b.t. te realiseren woningbouwcategorieën (het betreft uitsluitend sociale huur- en koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap), waaronder:
 - aantal + situering (het is mogelijk tot op kavelniveau de uitgiftecategorieën te bepalen);
 - categorieën woningzoekenden die voor een kavel in aanmerking kunnen komen;
 - methode van toewijzing;
 - prijsvorming.
- regels die speculatie tegengaan;
- (kwalitatieve) eisen m.b.t. inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de gronden.

Onderdeel van de Grondexploitatiewet is een landelijk geldende kostensoortenlijst welke is opgenomen in het Bro en als **bijlage 7** is toegevoegd. Daarin staan alle type kosten die binnen een grondexploitatie berekend mogen worden, ambtelijke kosten zijn echter aan een maximum gebonden.

Het exploitatieplan wordt vervolgens, samen met het bestemmingsplan, door de Gemeenteraad vastgesteld. Het EP regelt de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, het volgt ook dezelfde procedure van inspraak.

Uit het exploitatieplan vloeit een bepaalde bijdrage voort die aan de gronden binnen het exploitatiegebied wordt toegerekend. Uitgangspunt hierbij is dat aan gronden die de meeste opbrengst genereren, de hoogste kosten worden toebedeeld. Betaling van de bijdrage en het voldoen aan de overige in het EP opgenomen regels loopt vervolgens via de bouwvergunning. Het niet voldoen aan de regels door de aanvrager resulteert in een weigeringgrond voor het verlenen van de bouwvergunning; het niet betalen van de exploitatiebijdrage kan resulteren in een bouwstop of intrekking van de bouwvergunning.

³ Artikel 6.13 Wro

Na vaststelling van een EP kunnen nadere afspraken worden neergelegd in een posterieure overeenkomst. De onderhandelingsruimte voor deze overeenkomst is echter sterk beperkt. Partijen zullen binnen de grenzen van het vastgestelde EP moeten blijven. Zo kunnen onderwerpen die de gemeente niet in het EP heeft geregeld, terwijl dat wel had gekund, niet worden meegenomen in de posterieure overeenkomst. Als het EP bijvoorbeeld geen woningbouwcategorieën bevat, mag de gemeente die later ook niet meer vastleggen in de posterieure overeenkomst. De verschillen tussen enerzijds het privaatrechtelijke spoor van de overeenkomst en anderzijds het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan zijn nader uitgeschreven in **bijlage 8**.

Beleidsuitgangspunt 8:

Kostenverhaal vindt primair plaats op grond van een anterieure overeenkomst, tenzij een strategische keuze wordt gemaakt voor kostenverhaal middels een exploitatieplan.

Beleidsuitgangspunt 9:

Bij kostenverhaal op grond van een anterieure overeenkomst wordt een exploitatieopzet, gebaseerd op de berekeningsmethodiek van een exploitatieplan, opgesteld. Deze exploitatieopzet vormt de basis voor overleg en onderhandeling en dient bij het eventueel vastlopen van de onderhandelingen als stok achter de deur.

5.3 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die een functie hebben voor meerdere (exploitatie)gebieden. Deze zijn veelal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kunnen soms ook (deels) daarbinnen zijn gelegen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan over een ontsluitingsweg, die meerdere wijken ontsluit of een brug. Ook kan het gaan over recreatie- en groenvoorzieningen. Kosten van gebouwen (met uitzondering van gebouwen t.b.v. infrastructuur) en maatschappelijke voorzieningen vallen er echter niet onder.

De Wro maakt het mogelijk om in een exploitatieopzet bovenplanse kosten op te nemen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de vorm van een fondsbijdrage.

De wet staat dit echter alleen dan toe indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken zal tot op zekere hoogte duidelijk moeten zijn om welke voorzieningen het gaat.

Daarvoor is een inventarisatie nodig van alle ruimtelijke, infrastructurele voorzieningen, die (zeer waarschijnlijk) in de nabije toekomst zullen worden gerealiseerd, die zijn te beschouwen als een bovenwijkse voorziening en die zijn gebaseerd op de structuurvisie of het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie. Vervolgens moeten de kosten van de voorzieningen worden geraamd om tenslotte –volgens een bepaalde systematiek– te kunnen worden omgeslagen op de (exploitatie)gebieden.

In de komende periode zal worden onderzocht of het voor de gemeente Ten Boer aantrekkelijk kan zijn om een Nota Bovenwijkse Voorzieningen vast te stellen.

5.4 Exploitatieverordening

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 is de verplichting om een exploitatieverordening te hebben vervallen. Een exploitatieverordening diende onder het oude recht als uitgangspunt voor kostenverhaal via een exploitatieovereenkomst. Dit omdat de wet zelf daar weinig over vermeldde.

Met invoering van de Wro is dit ingrijpend veranderd. De Wro biedt namelijk, samen met het Bro, wel een uitgebreide regeling over kostenverhaal. Op grond van artikel 6.23 Wro kan de Gemeenteraad een exploitatieverordening vaststellen, maar hoeft dat niet meer te doen. Een exploitatieverordening onder het nieuwe recht kan nog wel enkele procedurele aspecten vastleggen voor het sluiten van overeenkomsten, zodat bijvoorbeeld in alle gevallen volgens een bepaald stramien wordt gewerkt.

Zo'n verordening heeft evenwel als nadeel dat de gemeente onverplicht en naast de wet een extra toetsingskader en extra beperkingen creëert voor te sluiten overeenkomsten. Volgens vaste jurisprudentie moet een gemeente zich namelijk, als zij een verordening creëert, in alle gevallen houden aan de bepalingen uit die verordening. Mede hierom heeft de Gemeenteraad van Ten Boer op 24 september 2008 besloten **geen** nieuwe exploitatieverordening vast te stellen en de oude exploitatieverordening, voor zover noodzakelijk, buiten toepassing te verklaren, respectievelijk in te trekken. Door overgangsrecht is de exploitatieverordening alleen nog van toepassing voor ruimtelijke plannen, die voor inwerkingtreding van de Wro in procedure zijn gebracht. Dat wil zeggen: ter visie zijn gelegd.

5.5 Baatbelasting

Door de invoering van de nieuwe Wro is kostenverhaal via het instrument baatbelasting alleen nog mogelijk indien het kostenverhaal niet via de grondexploitiewet in de vorm van een overeenkomst of exploitatieplan (verplicht) is geregeld. Dit betekent feitelijk dat baatbelasting als instrument alleen nog kan worden toegepast, middels een bekostigingsbesluit, voor gevallen die onder het overgangsrecht vallen en gevallen die niet onder de grexwet vallen. Omdat het instrument baatbelasting complex is, het veelal als onrechtvaardig wordt beschouwd en het kostenverhaal (zeer) beperkt is, is het ook onder het oude recht nooit toegepast in de gemeente Ten Boer. Het lijkt daarmee vrijwel uitgesloten dat dit instrument in de toekomst wel zal worden gebruikt.

5.6 Planschade

De mogelijkheid om planschade te verhalen is eveneens geregeld in de Wro door een planschadeverhaalovereenkomst ex art. 6.4a Wro af te sluiten. Laatstgemeld artikel kan worden beschouwd als de opvolger van het in 2005 naar aanleiding van jurisprudentie toegevoegde artikel 49a van de WRO.

Daarnaast kunnen afspraken met betrekking tot planschade ook deel uitmaken van een (anterieure) overeenkomst ex art. 6.24 lid 1 sub b. of worden opgenomen in een exploitatieplan. Bij het verhalen van planschade, veroorzaakt door derden, kan de gemeente kiezen voor twee systematieken. Zij kan planschade per eigendom bepalen, waarbij iedere particuliere eigenaar de planschadekosten draagt die hij zelf met zijn bouwproject veroorzaakt, *'de initiatiefnemer betaalt'*.

De gemeente kan echter ook de planschade voor de totale locatie bepalen, waarbij de totale planschadekosten worden omgeslagen over alle eigendommen met grondopbrengsten, ‘de locatie betaalt’. Dit kan tot verschillende uitkomsten leiden.

Voorgesteld wordt om bij anterieure overeenkomsten of planschadeovereenkomsten uit te gaan van het principe ‘*de initiatiefnemer betaalt*’. Indien wordt gewerkt met een exploitatieplan wordt uitgegaan van het principe ‘de locatie betaalt’.

Beleidsregel 10:

Met betrekking tot planschade veroorzaakt door derden wordt het principe ‘*de initiatiefnemer betaalt*’ gevolgd. Indien kostenverhaal plaatsvindt op grond van een exploitatieplan wordt het principe ‘*de locatie betaalt*’ gevolgd.

6. *Beheer en exploitatie*

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot gevolg dat de aangekochte onroerende zaken tijdelijk dienen te worden beheerd en geëxploiteerd en wel vanaf het tijdstip van koop tot aan het moment waarop een aanvang wordt gemaakt met het realiseren van de gewenste bestemming.

In de gemeente Ten Boer gaat het hierbij veelal om agrarische grond. Opstallen worden slechts zelden verworven.

Bij het beheer van agrarische grond, al dan niet met opstallen, verdient voortgezet gebruik door de eigenaar voor een overeen te komen periode van een beperkt aantal jaren de voorkeur. Zonodig kan deze periode worden verlengd, maar altijd in overeenstemming met de beoogde planontwikkeling. De kosten voor beheer komen voor rekening van de voormalige eigenaar/gebruiker. De gebruiksvergoeding zal zijn verdisconteerd in de koopsom. Indien voortgezet gebruik niet mogelijk of gewenst is, ligt verpachting tegen marktconforme prijzen voor de hand. Hierbij kan worden gewerkt met geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Dit geldt overigens alleen voor los land en niet voor opstallen. Geliberaliseerde pacht is een flexibele pachtvorm, die de grondeigenaar de mogelijkheid biedt grond in gebruik te geven, zonder dat de pachter allerlei rechten kan claimen. Voor geliberaliseerde pacht gelden minder wettelijke bepalingen dan voor reguliere pacht:

1. er geldt geen prijstoets voor overeenkomsten met een looptijd korter dan 6 jaar. Verpachter en pachter mogen samen een pachtprijs afspreken;
2. het voorkeursrecht van koop is niet van toepassing. Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen, dan hoeft hij de grond niet eerst aan te bieden aan de pachter;
3. het continuatierecht geldt niet. Er is geen sprake van zesjaarlijkse min of meer automatische verlenging van de overeenkomst;
4. er is geen sprake van indeplaatsstelling. De pachter kan dus niet een ander in zijn plaats (laten) stellen als pachter

Voor overig onroerend goed is het uitgangspunt marktconforme exploitatie. Hiermee wordt onder andere bereikt dat de boekwaarde van de aankopen zo laag mogelijk wordt gehouden. Er zijn echter situaties waarbij dit niet kan of niet wenselijk is. Bijvoorbeeld bij moeilijk verhuurbaar onroerend goed, of onroerend goed dat op (zeer) korte termijn beschikbaar moet komen, waarbij huur en/of pachtbeschermingsregels ongewenste gevolgen kunnen hebben. In deze gevallen kan het tijdelijk 'om niet' ter beschikking stellen een goed alternatief zijn.

Beleidsregel 11:

Agrarisch onroerend goed zal, indien voortgezet gebruik door de vorige eigenaar niet mogelijk of gewenst is, zo mogelijk op marktconforme basis worden verpacht door het sluiten van geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Exploitatie van overig onroerend goed vindt primair plaats op marktconforme basis, tenzij dit niet mogelijk of wenselijk is. In die gevallen kan onder andere gewerkt worden met gebruiksovereenkomsten.

7. Financiële aspecten Grondbeleid

7.1 Planning & control instrumentarium

Het (her)inrichten van locaties vraagt in alle stadia van ontwikkeling een goed financieel inzicht en financieel beheer. Het bouwwerk van een goed financieel beheer staat of valt met het hebben, naleven en verantwoorden van de met elkaar afgesproken spelregels. Daarnaast is een adequate planning- en controlecyclus essentieel.

7.2 Exploitatieopzetten

De ontwikkeling van een grondexploitatie gaat in fasen. Er is een tweetal typen grondexploitaties te onderscheiden. De nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de in exploitatie genomen gronden (IEGG). Bij de NIEGG is het vervaardigingsproces, de inhoudelijke uitvoering van het plan, nog niet gestart. Het gaat hier als het ware om potentiële ontwikkelingsgronden. Er is sprake van een in exploitatie genomen grondexploitatie wanneer een aanvang wordt genomen met de feitelijke aanbesteding van een werk óf wanneer wordt overgegaan tot het aangaan van overeenkomsten in de sfeer van verkoop of overdracht van gronden.

Voorafgaand aan de vaststelling van een grondexploitatie zal er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld moeten worden door de Raad voor de kosten inzake de voorbereiding van een eventueel in ontwikkeling te nemen plan. Dit krediet wordt bepaald op basis van een grofmazig ontwikkelingsprogramma en behelst zowel de interne als externe (onderzoeks)kosten, zoals verwoord in een zogenaamde startnotitie. Wanneer het tot daadwerkelijke ontwikkeling komt, worden de tot dan gemaakte voorbereidingskosten meegenomen in de financiële grondexploitatie.

Wanneer het gaat om particuliere ontwikkelingen en publiekrechtelijk kostenverhaal noodzakelijk is, wordt ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in eerste instantie getracht om kosten te verhalen op basis van een anterieure overeenkomst; lukt het niet om tot overeenstemming te komen zal een gemeentelijk exploitatieplan worden opgesteld op basis waarvan de ontwikkelaar dient bij te dragen in de exploitatie.

7.3 Herziening exploitaties

Grondexploitaties kennen vaak een langjarige looptijd. Looptijden van 5 jaar of meer zijn geen uitzondering. Hierbij kenmerken met name de grondexploitaties, waar de gemeente een actief grondbeleid voert, zich door voortschrijdende planinzichten en planaanpassingen. Immers bij de eerste ideevorming zijn de contouren minder scherp dan op het moment dat een bestek voor de uitvoering van een plan wordt gemaakt. Er zullen dan ook periodiek bijstellingen op eerdere besluit- of planvorming aan de orde zijn. De grondexploitaties moeten jaarlijks in het voorjaar financieel en inhoudelijk worden herzien.

Bij deze herzieningen wordt in ieder geval gerapporteerd over:

- vastgestelde uitgangspunten per exploitatie;
- inhoudelijke afwijkingen;
- financiële afwijkingen;
- verwachte planning;
- mogelijke risico's binnen de exploitatie.

In het kader van de nieuwe grondexploitatiewet is bepaald dat wanneer voor ontwikkelingen een exploitatieplan wordt vastgesteld, deze eveneens jaarlijks moet worden herzien. Als een herziening van het exploitatieplan zich beperkt tot ondergeschikte punten, is er geen procedure noodzakelijk en dus ook geen mogelijkheid tot beroep.

Los van de vaste verantwoordingsmomenten (voor- en najaarsnota, jaarverslag) geldt er een informatieplicht wanneer tussen voornoemde momenten wezenlijke afwijkingen of (voorgestelde) planwijzigingen aan de orde zijn.

7.4 Resultaten

De gemeente volgt de op haar van toepassing zijnde verslaggevingsregels, de regels die het rijk heeft opgesteld ten aanzien van jaarrekening en begroting. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en is de gemeente verplicht te hanteren. Dit houdt onder meer in dat zij het voorzichtigheids- en realisatieprincipe hanteert waar het gaat om winsten en verliezen.

Winstneming

Wanneer bij een plan sprake is van een verwacht positief planresultaat, de opbrengsten overstijgen de kosten, dan komt het vraagstuk van tussentijds winst nemen aan de orde.

Voor het nemen van winst zijn de belangrijkste randvoorwaarden:

- er is een betrouwbare en actuele kostprijscalculatie voorhanden;
- de opbrengsten zijn voldoende zeker, dat wil zeggen dat er geen belangrijke verkopen meer behoeven plaats te vinden;
- de nog te maken kosten zijn goed in te schatten.

Verliezen

Wanneer sprake is van geprognosticeerde verliezen geldt dat hiervoor een voorziening moet worden gevormd op het moment dat deze voorzienbaar zijn en ook onafwendbaar. Een dergelijke voorziening is niet statisch en zal jaarlijks dan wel bij aanpassing van de planuitkomsten om herziening vragen. De voorziening moet gelijk zijn aan het negatieve resultaat van de grondexploitatie van het betreffende complex.

7.5 Informatievoorziening en verantwoording

Inherent aan grondexploitaties en meer specifiek aan het voeren van een actieve grondpolitiek is een adequate informatievoorziening van belang. Er is immers veel geld gemoeid met deze activiteiten en de risico's zijn vaak navenant. Bovendien zal door middel van de informatievoorziening actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden. De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de jaarrekening, het meerjarenperspectief, nieuwe plannen en de herziening van de grondexploitaties.

De mate van diepgang in de rapportage is mede afhankelijk van de informatiebehoefte van de ontvanger. Voor het afleggen van verantwoording gelden de volgende uitgangspunten:

- de verantwoording vindt juist, volledig en tijdig plaats;
- bijstellingen in grondexploitaties, die het gevolg van zijn van een gewijzigde planuitvoering of planopzet moeten duidelijk inzichtelijk worden gemaakt qua (financiële) effecten. Anticiperen op dergelijke wijzigingen is pas aan de orde indien deze bestuurlijk geautoriseerd zijn.

7.6 Wettelijk financieel kader voor uitvoering gemeentelijk grondbeleid

De wetgever stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten financiële gegevens dienen te presenteren en te verantwoorden, neergelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De hierin opgenomen eisen ten aanzien van informatievoorziening en verantwoording zouden niet of nauwelijks mogen afwijken van het hierboven besproken planning & control instrumentarium, dat als belangrijkste doel heeft om een project financieel niet te laten ontsporen.

7.6.1 Paragraaf Grondbeleid.

Artikel 16 van de BBV acht het wenselijk dat gemeenten met betrekking tot het te voeren grondbeleid in de begroting en jaarrekening een paragraaf Grondbeleid opnemen.

In deze paragraaf dient inzicht te worden verstrekt op (tenminste) de volgende punten:

1. een visie op het grondbeleid afgezet tegen de doelstellingen van overige programma's, zoals bijvoorbeeld de Woonvisie en structuurvisie;
2. de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming;
5. de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's.

7.6.2 Financiële verordening gemeente Ten Boer 2009

Op 25 februari 2009 is op grond van artikel 212 van de Gemeentewet een nieuwe financiële verordening vastgesteld. Voor het te voeren grondbeleid is artikel 7: *Tussentijdse rapportage en informatie* relevant.

“Artikel 7. Tussentijdse rapportage en informatie

1. Het college informeert de raad door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting, zoals opgenomen in de rapportagecyclus.
2. De in lid 1 genoemde rapportagecyclus wordt jaarlijks in het eerste kwartaal door het college samengesteld en ter kennisname aan de raad aangeboden.
3. De inrichting van de eerste tussenrapportages aan de raad sluit aan bij de programma-indeling van de begroting. De tweede tussenrapportage heeft een eigen model.
4. De eerste tussenrapportage gaat in op afwijkingen met betrekking tot de door de raad beschikbaar gestelde budgetten en geeft de stand van zaken programma's (wat willen we bereiken, wat gaan we doen en wat gaat het kosten). In de rapportage wordt ook aandacht besteed aan nieuwe ontwikkelingen en de middelen die daarvoor nodig zijn. De tweede rapportage beperkt zich tot een financiële rapportage en geeft afwijkingen die zijn ontstaan ten aanzien van de door de raad beschikbaar gestelde budgetten. In beide rapportages wordt een actueel overzicht opgenomen van de reserves en voorzieningen en de ontwikkeling van de reserve KIIA.

5. Het college informeert in ieder geval vooraf de raad en neemt pas een besluit, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voor zover het betreft niet in de begroting of bij begrotingswijziging vastgestelde afzonderlijke verplichtingen inzake:
 - a. investeringen groter dan € 75.000,-
 - b. aankoop en verkoop van goederen en diensten groter dan € 75.000,-
 - c. nieuwe meerjarige verplichtingen waarvan de jaarlijkse lasten groter zijn dan € 20.000,- (m.u.v. kapitaallasten).”

Hoofdstuk 8 *Organisatie*

8.1 Rol- en taakverdeling

In het huidige duale stelsel geeft de Raad de kaders en normen aan, stelt verordeningen, de programmabegroting en –rekening vast en heeft een controlerende rol ten opzichte van het College. Het College is het uitvoerende orgaan, verantwoordelijk voor het dagelijkse bestuur van de gemeente. Verder is het College bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan. Met betrekking tot grondbeleid geeft de Gemeenteraad de kaders van het te voeren grondbeleid aan door vaststelling van kaderstellende nota's zoals deze Nota Grondbeleid en de Structuurvisie, maar ook de gemeentebegroting waarin het voorgenomen beleid is verwoord in een verplichte paragraaf grondbeleid. Binnen deze kaders wordt het beleid nader ingevuld en uitgevoerd door het College.

De verschillende instrumenten die Raad en College ter beschikking staan, worden in eerste instantie uiteraard allemaal door de ambtelijke organisatie opgesteld; zij kunnen op de volgende wijze met elkaar in verband worden gebracht:

	Raad (strategisch)	College (tactisch)	Ambtelijke organisatie (operationeel)
Beleidskaders	Bestuursakkoord. Structuurvisie. Nota grondbeleid. Financiële verordening.	Sturing ruimtelijk beleid en grondgebied.	Uitvoering vastgesteld beleid.
Financiën	Programmabegroting. Programmarekening. Resultaatbestemming.	Productbegroting. Productrekening. Diverse normeringen. Budgetverstrekking.	Budgetbewaking.
Rapportages	Bestuursrapportages.	Voortgangsrapportages.	
Samenwerking	Besluiten tot deelname aan een PPS of ander samenwerkingsverbanden.	Aangaan van overeenkomsten.	Overeenkomsten opstellen en voorbereiden.
Verwerving en beheer	Kredieten beschikbaar stellen. Voorkeursrecht vestigen. Onteigening.	(Strategische) aankopen.	Aan- en verkoop. Ingebruikgeving. Voorbereiden Wvg en onteigening.
Bouw- en woonrijpmaken	Ruimtelijke kaders en kwaliteitseisen. Aanbestedingsbeleid	Aanbestedingen.	Aanbestedingen.
Uitgifte	Kaveluitgiftebeleid.	Grondprijzenbeleid. Uitgiftevoorwaarden. Selectie/toewijzing. Grondprijzen.	Concrete uitgifte.

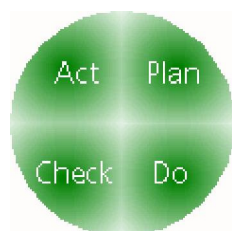
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan.	Anterieure/posterieure overeenkomsten aangaan. Afgifte exploitatievergunning WGE.	Opstellen anterieure overeenkomsten. Opstellen grondexploitatie Opstellen exploitatieplan.
---------------	------------------------------	--	--

Overigens geldt in alle gevallen dat door de Raad te nemen besluiten door het College worden voorbereid, beoordeeld en getoetst op haalbaarheid en consequenties; het ambtelijk apparaat zit aan de ‘voorkant’, zij stellen dergelijke besluiten en kaders in eerste instantie op.

8.2 Planning en control

In alle gevallen dient terugkoppeling naar de Raad plaats te vinden en wel door de consequenties en gemaakte keuzes terug te laten komen in de bestuursrapportages. Majeure afwijkingen die een directe bijsturing noodzakelijk maken en die niet kunnen wachten tot de jaarlijkse terugkoppeling en verantwoording moeten tussentijds gemeld worden aan de Raad, hetzij in de bestuursrapportage hetzij direct.

Hier is een eigen planning en controlcyclus bij te onderscheiden die er in wezen zeer eenvoudig uitziet en is te herleiden tot de zogenaamde Deming-cirkel:



(Plannen maken, uitvoeren, controleren en zonodig aanpassen.)

De gemeentelijke planning en controlcyclus is op dit beginsel gebaseerd en voor het grondbeleid geldt in feite hetzelfde:

- Beleidsnota's, structuurvisie en bestemmingsplannen worden vastgesteld.
- Het College draagt zorg voor uitvoering.
- Over de voortgang wordt tussentijds gerapporteerd
- Afwijkingen worden bijgestuurd, hetzij direct door het College om te kunnen voldoen aan de door de Raad meegegeven kaders, hetzij door de Raad

Uitgewerkt ziet dit er als volgt uit:

Beleidsdocument	Wanneer	Inhoud
Vaststelling ruimtelijke kaders (structuurvisie en bestemmingsplannen)	Continu	Ruimtelijke ontwikkelingen en programma & ruimtegebruik.
Vaststellen Nota Grondbeleid	Eens in de vier jaar	Vaststellen diverse beleidskaders (bijvoorbeeld keuze voor actief grondbeleid en over strategische aankopen).
Ontwikkelen visie- en facetbeleid (b.v. kantorennota/Woonvisie e.d.)	Continu	Uitwerking kaders naar randvoorwaarden (planningen, kwaliteiten locaties).
Vaststellen Projectplan + kredietaanvraag	Continu	Raad verleent goedkeuring om het project te starten, inclusief voorbereidingskredieten.
Vaststelling grondexploitaties	Jaarlijks	Kosten-/batenberekeningen, basis voor beschikbaar te stellen uitvoeringskredieten.
Vaststelling programmabegroting	Eenmaal per jaar	Vaststelling ruimtelijke prioriteiten en budgetten.
Vaststelling bestuursrapportages	Minimaal eenmaal per jaar	Verantwoording door het college, zonodig bijsturing.
Vaststelling programmarekening	Eenmaal per jaar	Beoordeling resultaten, zonodig leidend tot bijsturing in het volgende jaar.

Van belang is om te onderkennen dat er aan een grondexploitatie een aantal ‘knoppen’ zit die de uitkomsten kunnen beïnvloeden. Met het vaststellen van de grondexploitatie door de Raad wordt het College gemachtigd om binnen bepaalde financiële kaders aankopen te verrichten en de nodige openbare voorzieningen aan te leggen. Ook het uitgiftepatroon is in een grex opgenomen.

8.3 Ambtelijke organisatie

De gemeente Ten Boer is een vergaande vorm van samenwerking aangegaan met de gemeente Groningen. Ten Boer blijft als zelfstandige gemeente het eigen beleid bepalen en de regie voeren. De uitvoerende taken, waaronder onder ander de uitvoering van het grondbeleid, worden gedaan door de medewerkers van de gemeente Groningen. Het leeuwendeel van de Ten Boerster medewerkers is in dienst gekomen van de gemeente Groningen. Wel zijn er circa 15 ambtenaren in dienst van de gemeente Ten Boer gebleven die regie voeren en uitvoering geven aan een aantal identiteitgebonden taken.

Belangrijk uitgangspunt is, dat de inwoners van de gemeente Ten Boer geen nadelige gevolgen mogen ondervinden van de samenwerking

De gemeente Ten Boer voert als zelfstandige gemeente wel de regie over de uitbestede werkzaamheden. Hiervoor kent Ten Boer drie beleidsregisseurs en heeft de gemeente Groningen per gemeentelijke dienst een dienstcoördinator. De beleidsregisseurs formuleren de opdrachten aan de gemeente Groningen en voeren de regie over de uitvoering. Samen met de dienstcoördinator bewaken ze de opdrachtformulering (wat, voor wie en hoe?), control op uitvoering en zijn ze de verbinding tussen de portefeuillehouder en Groninger diensten. De beleidsregisseur Ruimte is het aanspreekpunt van de dienst ROEZ.

Voor de gemeente Groningen betekent dit dat er werkzaamheden verricht moeten worden voor de gemeente Ten Boer.

Bij RO/EZ gaat het dan bijvoorbeeld om de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, het ontwerpen en beheren van de openbare ruimte, aanleg bestemmingsplannen met bijbehorende grondexploitaties, afvalinzameling, milieubeheer, schrijven van diverse beleidsplannen.

8.4 Uitvoeringsagenda

Een aantal van de in de vorige hoofdstukken genoemde beslispunten vergen specifieke actie van Raad en/of College; zij worden hieronder genoemd.

Voorgenomen actie	2010	2011	2012	2013	2014
Vaststellen nota Grondbeleid	X				X
Opstellen van een aankoop- en taxatieprotocol		X			
Onderzoeken mogelijkheid van een Nota Bovenwijkse Voorzieningen		X			

Bijlagen:

- 1) diverse figuren met betrekking tot samenwerking;
- 2) algemene voorwaarden (6x);
- 3) procedure verloting kavels voor particuliere woningbouw;
- 4) procedure verkoop van bedrijventerreinen;
- 5) procedure verkoop bij openbare inschrijving;
- 6) protocol 'Advisering aan Vastgoedontwikkeling door MD-bodem bij aan- en verkopen van onroerende zaken en bij plan- en projectontwikkeling';
- 7) kostensoortenlijst Bro;
- 8) verschillen privaatrechtelijk spoor – publiekrechtelijk spoor.

Bijlage 1 diverse figuren met betrekking tot samenwerking

Onderwerp	Grondverwerving	Planvorming	Bouw- en woonrijp maken	Gronduitgifte	Drager exploitatierisico
<i>Model</i>					
<i>Publieke grondexploitatie</i>	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente
<i>Private grondexploitatie</i>	Private partij	Gezamenlijk of private partij	Gemeente: kostenverhaal op private partij	Private partij	Private partij
<i>Bouwclaim</i>	Gemeente koopt grond van private partij	Gemeente met afstemming met private partij	Gemeente	Gemeente aan private partij waar men grond van heeft gekocht	Gemeente, maar indien: afnameplicht: beperkt risico private partij
<i>Joint-Venture</i>	GEM of door partijen gezamenlijk	gezamenlijk	gezamenlijk	GEM aan private partij(en), die in GEM participeren	gezamenlijk
<i>Concessie</i>	Private partij	Gezamenlijk of door private partij	Gemeente met kostenverhaal op private partij	Private partij	Private partij

Door de veelzijdigheid van de samenwerkingsovereenkomst, is deze niet in het schema verwerkt.

De keuze voor samenwerking en de daarmee samenhangende keuze voor een bepaalde samenwerkingsvorm hangt af van wat de gemeente wil en wat ze kan. Hierbij moeten de volgende factoren in acht worden genomen:

- eigendomsverhoudingen;
- aard en omvang van de risico's, alsmede de gewenste verdeling van deze risico's;
- complexiteit en looptijd van het project;
- marktsituatie;
- noodzaak regie/zeggenschap;
- financieel en capaciteitsbeslag, alsmede kennisniveau.

Als we kijken naar wat de gemeente wil, scoren de vijf modellen op de volgende punten als volgt:

Criteria Wat wil de gemeente?	Zeggenschap gemeente	Risico overdracht gemeente	Verdeling kosten en opbrengsten	Integrale aanpak project	Eenvoud model	slagkracht
<i>Model</i>						
<i>Publieke grondexploitatie</i>	++	--	--	-	++	-
<i>Private grondexploitatie</i>	--	++	-	--	++	--
<i>Bouwclaim</i>	+	-	-	+/-	+	+/-
<i>Joint Venture</i>	+	+	++	+	-	+
<i>Concessie</i>	-	++	+	+/-	+/-	+/-

Als we kijken naar wat de gemeente **kan**, scoren de vijf modellen op de volgende punten als volgt:

Criteria Wat kan de gemeente?	Grondeigendom (grotendeels) bij private partij	Grondeigendom (grotendeels) bij gemeente	Financieel beslag op gemeente	Capaciteitsbeslag op gemeente	Kennis en ervaring bij gemeente
<i>Model</i>					
<i>Publieke grondexploitatie</i>	- -	++	++	++	++
<i>Private grondexploitatie</i>	++	- -	- -	- -	- -
<i>Bouwclaim</i>	+	+/-	+	+	+/-
<i>Joint Venture</i>	++	+/-	+/-	-	+/-
<i>Concessie</i>	-	+	- -	- -	-

Om een goede keus te kunnen maken is het ook van belang om te weten hoe de verschillende modellen scoren op projectkenmerken:

Project kenmerken Soort project	Grote complexiteit	Minder complex	Langlopend > 5 jaar	Kortlopend < 5 jaar
<i>Modellen</i>				
<i>Publieke grondexploitatie</i>	++	+/-	++	+/-
<i>Private grondexploitatie</i>	- -	+	-	+
<i>Bouwclaim</i>	++	+/-	++	+/-
<i>Joint Venture</i>	++	+/-	++	+/-
<i>Concessie</i>	-	+	-	+

++ = veel
 + = minder
 - = weinig
 - - = nauwelijks/geen

Bijlage 2 diverse algemene voorwaarden (6x)

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE TEN BOER 'BEDRIJVENTERREINEN'

September 2010

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Econ. eigendomsoverdracht	:	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.
Te stichten bebouwing	:	De door de koper op de onroerende zaak te stichten bebouwing, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
Valutadatum	:	De datum vanaf wanneer de koper rente met een percentage gelijk aan het percentage van de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119a BW over de koopsom is verschuldigd.

Artikel 2 Datum passeren notariële akte/betaling koopsom

Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente (tegen een percentage dat gelijk is aan en wijzigt met het percentage van de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119a BW) over de koopsom vanaf de in de koopovereenkomst vermelde valutadatum, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over zowel de koopsom als de rente dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.

Artikel 3

Staat van aflevering/ingebruikneming

- a. De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper.
- b. Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijke toestemming verkrijgt van of namens het college.
- c. Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- d. In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop zij zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.
- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 4

Milieubepaling

De gemeente heeft met betrekking tot het plangebied, waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport(en), die ter inzage liggen bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de onroerende zaak geschikt is voor de te stichten bebouwing.

Artikel 5

Terreinbegrenzing

- a. De grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente door middel van ijzeren buizen aangegeven of zijn anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. De koper verplicht zich voor het plaatsen of doen plaatsen van de te stichten bebouwing met de bouwinspecteur van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen, alsmede binnen de rooilijn van de onroerende zaak.
- b. Op basis van de door de gemeente aangegeven grenzen zoals genoemd in lid a, dienen de koper en de gemeente de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te bepalen (de aanwijs), waarbij de koper de gemeente machtigt deze gegevens door te geven aan het kadaster.

Artikel 6

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 7

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Bebouwing

- a. Koper verplicht zich de onroerende zaak volledig te bebouwen conform het hieromtrent in het verbandschrift en/of de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan en de onroerende zaak uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals in het verbandschrift genoemd.
- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 10 (tien) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en volledig te worden voltooid uiterlijk 24 (vierentwintig) maanden na het passeren van de notariële akte.
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executorialie verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek op de onroerende zaak is toegestaan, maar de hoogte van de hypothecaire inschrijving, inclusief rente en kosten, mag niet hoger zijn dan de door de koper ingevolge artikel 2 betaalde som, behoudens indien en voor zover de hypotheek strekt tot zekerheid voor een financiering, die daadwerkelijk rechtstreeks is of zal worden aangewend ter dekking van de kosten van de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing van de onroerende zaak. De financierer/hypotheeknemer(s) dien(t)(en) mitsdien, wil de hypotheek rechtsgeldig zijn, te waarborgen dat de door de hypotheek gedekte gelden zijn aangewend op de wijze als bedoeld in dit lid. De gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen van een recht van hypotheek met afwijking van het bepaalde in dit lid.
- e. Indien de volledige bebouwing van de onroerende zaak bestaat uit meerdere opstallen is het bepaalde in dit artikel voor zoveel nodig op ieder van de opstallen van toepassing of overeenkomstige toepassing.

Artikel 10

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en dit als zodanig ingericht te houden.
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c. het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
- d. de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikel 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 11

Duldplicht

- a. Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 12

Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- a. Ingeval de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 9 is de koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak, vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- b. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid a genoemd komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
- d. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
- e. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Ook overigens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

Artikel 13

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede in geval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 14

Boetebeding

Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

De boete bedraagt:

- € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3b, 11, en 15:
- € 5.000,- (zegge vijfduizend euro) voor zover het betreft artikel 5 en 10, en
- € 10.000,- (zegge tienduizend euro) per maand of per gedeelte van een maand dat de koper in gebreke blijft om, op de wijze als bepaald in artikel 9, tijdig aan te vangen met de volledige bebouwing en per maand of per gedeelte van een maand dat de koper in gebreke blijft om op de wijze als bepaald in artikel 9, de volledige bebouwing tijdig te voltooien.

Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3b en 5.

Artikel 15

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 9, 10 en 14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/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 16

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 11 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE TEN BOER 'PROJECTMATIGE BOUW'

September 2010

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Econ. eigendomsoverdracht	:	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.
Te stichten bebouwing	:	De door de koper op de onroerende zaak te stichten bebouwing, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
Verkrijger	:	De uiteindelijke afnemer van de door de koper te stichten bebouwing
Valutatatum	:	De datum vanaf wanneer de koper rente met een percentage gelijk aan het percentage van de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119a BW over de koopsom is verschuldigd.

Artikel 2 Datum passeren notariële akte/betaling koopsom

Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente (tegen een percentage dat gelijk is aan en wijzigt met het percentage van de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119a BW) over de koopsom vanaf de in de koopovereenkomst vermelde valutatum, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over zowel de koopsom als de rente dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.

Artikel 3

Staat van aflevering/ingebruikneming

- a. De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper.
- b. Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijke toestemming verkrijgt van of namens het college.
- c. Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- d. In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop zij zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.
- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 4

Milieubepaling

De gemeente heeft met betrekking tot het plangebied, waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport(en), die ter inzage liggen bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de onroerende zaak geschikt is voor de te stichten bebouwing.

Artikel 5

Terreinbegrenzing

- a. De grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente door middel van ijzeren buizen aangegeven of zijn anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. De koper verplicht zich voor het plaatsen of doen plaatsen van de te stichten bebouwing met de bouwinspecteur van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen, alsmede binnen de rooilijn van de onroerende zaak.
- b. Op basis van de door de gemeente aangegeven grenzen zoals genoemd in lid a, dienen de koper en de gemeente de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te bepalen (de aanwijs), waarbij de koper de gemeente machtigt deze gegevens door te geven aan het kadaster.
- c. De koper dient de grenzen tussen de kavels van de verkrijgers aan te geven en door te geven aan de afdeling Geo-Informatie van de gemeente Groningen.

Artikel 6

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 7

Over- en ondermaat

Vershil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Bebouwing

- a. Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 3 (drie) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 18 (achttien) maanden na het passeren van de notariële akte.
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van of namens het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- e. De in lid c van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens verkrijger gesloten koop- aannemingsovereenkomst. Hierbij garandeert de koper jegens de gemeente de onroerende zaak te bebouwen als in dit artikel aangegeven.

Artikel 10

Verplichting tot zelfbewoning

Koper is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 9, lid e, alsmede in de notariële akte van levering het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermeld in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 2. executoriale verkoop.
 3. overlijden van de koper.
- c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 2. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.
 3. verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden.
- e. Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).

Artikel 11

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en dit als zodanig ingericht te houden.
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c. om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te stichten bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken
- d. het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
- e. de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikel 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 12

Duldplicht

- a. Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 13

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 9 is koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de oorspronkelijke koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling door de gemeente - een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht tot de onder a. van dit artikel bedoelde terugoverdracht. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
- d. De koper is verplicht voor de in lid a. bedoelde terugoverdracht binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper.

Artikel 14

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede in geval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 15

Overdracht aan derden

Behoudens het gestelde in artikel 9 lid e is het de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst en eventueel met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente kan aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 16

ABC-bepaling

De gemeente (A) staat, tot uiterlijk 1 (één) jaar vanaf de datum van het besluit zoals genoemd in artikel 2, toe, dat koper (B) zijn rechten op overdracht van (een gedeelte van) de onroerende zaak overdraagt aan de verkrijger(s) (C) van de te stichten bebouwing, eventueel voordat die bebouwing is gerealiseerd. De gemeente zal alsdan meewerken aan de (rechtstreekse) overdracht in eigendom van (een deel van) de onroerende zaak aan bedoelde verkrijgers middels een zogenaamde ABC-akte, onder voorwaarde dat:

- a. de koper de realisering van de te stichten bebouwing conform de in artikel 9 bepaalde bouwplicht, waartoe koper zich ten opzichte van de verkrijgers heeft verplicht, jegens de gemeente garandeert,
- b. vorenbedoelde verkoop en overdracht door de koper aan de verkrijgers geschiedt onder volledige verantwoordelijkheid van de koper, die de gemeente terzake hiervan in de betreffende ABC-akte vrijwaart voor aanspraken van deze verkrijgers,

- c. de overeengekomen koopsom, eventueel verschuldigde rente en de verschuldigde BTW zoals genoemd in artikel 2 wordt voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte waarbij de economische eigendomsoverdracht door de gemeente aan de koper wordt geconstateerd,
- d. indien na de hiervoor genoemde termijn van 1 jaar conform de hiervoor genoemde ABC-akte de volledige onroerende zaak nog niet juridisch is geleverd aan de verkrijgers, het resterende deel van de onroerende zaak binnen 1 maand, te rekenen vanaf de laatstbedoelde termijn, door de gemeente aan de koper juridisch wordt geleverd.

Artikel 17

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel de verkrijger en diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

Voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 9, 10, 12, 15, 16, 18 en 20 bedraagt de boete 10% (tien procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat.

Voor zover het betreft de artikelen 5 en 11 bedraagt de boete 5% (vijf procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 5000,- (vijfduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3 sub b, 5, en 10. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de verkrijger geldt het voorgaande niet voor de artikelen 9 en 10.

Artikel 18

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 9, 10, 11, 17 en 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, behalve de artikelen 9 en 10, 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 17

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

In geval de gemeente meewerkt aan rechtstreekse overdracht in eigendom aan de verkrijgers van de koper, als bedoeld in artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zal de onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting worden geconstateerd bij de in dat kader te passeren notariële (leverings)akte(n), welke akte(n) zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 18

Terreingebruiksovereenkomst

Koper is verplicht, uiterlijk vóór de aanvang van de bouw van de te stichten bebouwing, ter zake van het tijdelijke gebruik door hem van grond, eigendom van de gemeente in verband met de realisering van de te stichten bebouwing met de gemeente een terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE TEN BOER
'VRIJE SECTOR KAVELS'**

September 2010

**Artikel 1
Begripsbepalingen**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Econ. eigendomsoverdracht	:	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.

**Artikel 2
Datum passeren notariële akte/betaling koopsom**

- Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over de koopsom dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.
- Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, te rekenen vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente verschuldigd zijn.

**Artikel 3
Staat van aflevering/ingebruikneming**

- De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper.
- Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijke toestemming verkrijgt van of namens het college.
- Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop zij zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.

- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 4

Milieubepaling

De gemeente heeft met betrekking tot het plangebied, waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport(en), die ter inzage liggen bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de onroerende zaak geschikt is voor de te stichten bebouwing.

Artikel 5

Terreinbegrenzing

- a. De grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente door middel van ijzeren buizen aangegeven of zijn anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. De koper verplicht zich voor het plaatsen of doen plaatsen van de te stichten bebouwing met de bouwinspecteur van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen, alsmede binnen de rooilijn van de onroerende zaak.
- b. Op basis van de door de gemeente aangegeven grenzen zoals genoemd in lid a, dienen de koper en de gemeente de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te bepalen (de aanwijs), waarbij de koper de gemeente machtigt deze gegevens door te geven aan het kadaster.

Artikel 6

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 7

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Bebouwing

- a. Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen met een woning, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 3 (drie) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 18 (achttien) maanden na het passeren van de notariële akte.
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

Artikel 10

Verplichting tot zelfbewoning

Koper is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 9, lid e, alsmede in de notariële akte van levering het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.

- c. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermeldde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- d. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:
 - 4. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 - 5. executoriale verkoop.
 - 6. overlijden van de koper.
- f. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- g. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
 - 4. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - 5. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.
 - 6. verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden.
- h. Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).

Artikel 11

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en dit als zodanig ingericht te houden.
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c. om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te stichten bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken
- d. het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
- e. de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikel 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 12

Duldplicht

- a. Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgroningen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 13

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 9, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheek en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper

overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.

- b. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid a genoemd komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
- d. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
- e. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheek en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheek en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Ook overigens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

Artikel 14

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede in geval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 15

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

De boete bedraagt:

- € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3 sub b, 10, 12, en 16;
- € 5.000,- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 5 en 11; en
- € 10.000,- (tienduizend euro) per maand of per gedeelte van een maand dat de koper in gebreke blijft om, op de wijze als bepaald in artikel 9, tijdig aan te vangen met de volledige bebouwing en per maand of per gedeelte van een maand dat de koper in gebreke blijft om op de wijze als bepaald in artikel 9, de volledige bebouwing tijdig te voltooien.

Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3b, 5, 9 en 10.

Artikel 16

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 11, 15 en 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/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 17

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE TEN BOER
'BESTAANDE BOUW'**

September 2010

**Artikel 1
Begripsbepalingen**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Econ. eigendomsoverdracht	:	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.

**Artikel 2
Datum passeren notariële akte/betaling koopsom**

- Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over de koopsom dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.
- Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, te rekenen vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW, alsmede omzetbelasting over deze rente verschuldigd zijn.

**Artikel 3
Feitelijke levering/ingebruikneming**

- De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper.
- Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijk toestemming verkrijgt van of namens het college.
- Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop het zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.

- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen

Artikel 4

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 5

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 6

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 7

Bestemming/bebouwing

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming te gebruiken. Ingeval van bouw of verbouw van de onroerende zaak ten behoeve van deze bestemming, dient dit te geschieden overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het Matenplan.
- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 3 (drie) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 18 (achttien) maanden na het passeren van de notariële akte.
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3.174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

Artikel 8

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en dit als zodanig ingericht te houden.
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c. het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
- d. de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikel 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 9

Duldplicht

- a. Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 10

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede in geval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 11

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete. De boete bedraagt € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 7, 9 en 12 en € 5.000,- (zegge vijfduizend euro) voorzover het betreft artikel 8. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door koper geldt het voorgaande niet voor artikel 3b.

Artikel 16

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 7, 8, 11 en 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/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 17

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 9 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE TEN BOER
'BIJZONDERE BEBOUWING'**

September 2010

**Artikel 1
Begripsbepalingen**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Econ. eigendomsoverdracht	:	De overdracht van de economische macht om als eigenaar over de onroerende zaak te beschikken.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.
Te stichten bebouwing	:	De door de koper op de onroerende zaak te stichten bebouwing, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.

Artikel 2

Datum passeren notariële akte/betaling koopsom

- a. Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over de koopsom dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, te rekenen vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW, alsmede omzetbelasting over deze rente verschuldigd zijn.

Artikel 3

Feitelijke levering/ingebruikneming

- a. De onroerende zaak wordt feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper.
- b. Ingebruikneming voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij koper – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijk toestemming verkrijgt van of namens het college.

- c. Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaak vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper.
- d. In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop het zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.
- e. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheeken en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- g. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen

Artikel 4

Milieubepaling

De gemeente heeft met betrekking tot het plangebied, waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport(en), die ter inzage liggen bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat de onroerende zaak geschikt is voor de te stichten bebouwing.

Artikel 5

Terreinbegrenzing

- a. De grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente aangegeven door middel van ijzeren buizen of zijn anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. De koper verplicht zich voor het plaatsen of doen plaatsen van de te stichten bebouwing met de bouwinspecteur van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen, alsmede binnen de rooilijn van de onroerende zaak.
- b. Op basis van de door de gemeente aangegeven grenzen zoals genoemd in lid a, dienen de koper en de gemeente de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te bepalen (de aanwijs), waarbij de koper de gemeente machtigt deze gegevens door te geven aan het kadaster.

Artikel 6

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 7

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Bebouwing

- a. Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen, conform het hieromtrent in de koopovereenkomst gestelde, overeenkomstig de vooraf door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.
- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 3 (drie) maanden na het passeren van de notariële akte te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 18 (achttien) maanden na het passeren van de notariële akte.
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte

rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3.174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

Artikel 10

Bestemming

Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de in het verbandschrift gegeven bestemming.

Artikel 11

Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten en dit als zodanig ingericht te houden.
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.
- c. het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
- d. de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikel 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 12

Duldplicht

- a. Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/of exploiteert, aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 13

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 9 is koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de oorspronkelijke koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling door de gemeente - een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper.
- c. De koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht tot de onder a van dit artikel bedoelde terugoverdracht. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
- d. De koper is verplicht voor de in lid a bedoelde terugoverdracht binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper.

Artikel 14

Faillissement/surséance van betaling/ontbinding rechtspersoon

Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van gemelde akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, alsmede in geval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de koper, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 15

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

De boete bedraagt € 25.000,- (zegge vijftwintigduizend euro) voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 9, 10, 12 en 16 en € 5.000,- (zegge vijfduizend euro) voorzover het betreft artikel 5 en 11. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

In geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3b, 5 en 9.

Artikel 16

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 10, 11, 15 en 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/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 17

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6.252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE TEN BOER
'TUINGROND'**

September 2010

**Artikel 1
Begripsbepalingen**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

College	:	Het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ten Boer.
Feitelijke levering	:	De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak
Ingebruikneming	:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, door hierop werkzaamheden van welke aard ook, te verrichten of te doen verrichten.
Juridische levering	:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koop	:	De overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper deze te betalen.
Koper	:	De wederpartij van de gemeente.
Notariële akte	:	De ten overstaan van een notaris te passeren akte, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
Onroerende zaak	:	De grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting waartoe behoort, welke het object van de koop vormt.

**Artikel 2
Datum passeren notariële akte/betaling koopsom**

- Binnen 3 (drie) maanden, nadat door of namens het college tot verkoop is besloten, zal de notariële akte dienen te zijn gepasseerd. De volledige koopsom, alsmede de betaling van de omzetbelasting (BTW) over de koopsom dient uiterlijk voor of op de datum van het passeren van de notariële akte te worden betaald, door overmaking op een door de gemeente te bepalen bankrekening, ten name van de gemeente, dan wel de kwaliteitsrekening van de notaris die de hiervoor genoemde notariële akte passeert.
- Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopsom overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, te rekenen vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente verschuldigd zijn.

**Artikel 3
Feitelijke levering/ingebruikneming**

- De onroerende zaken worden feitelijk en juridisch geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte en wel in de staat waarin de onroerende zaken zich alsdan bevinden. Vanaf dat moment zijn de onroerende zaken voor rekening en risico van de respectievelijke verkrijgers.
- Ingebruikneming door de wederpartij voordat de in het voorgaande lid bedoelde notariële akte is gepasseerd, is niet toegestaan tenzij de wederpartij – na daartoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek te hebben ingediend bij de gemeente – schriftelijk toestemming verkrijgt van of namens het college.
- Door of namens het college kunnen aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden. Wordt deze toestemming verleend, dan is het volledige risico verband houdende met de onroerende zaken vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de wederpartij.
- In geval van eerdere ingebruikneming, als hiervoor onder b bedoeld, zal de onroerende zaak worden overgedragen in de staat, waarop het zich op de datum van de ingebruikneming bevindt.
- De onroerende zaken wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur en pacht, doch overigens met alle reeds daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

- f. De gemeente en de wederpartij staan er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaken over te dragen.
- g. De gemeente en de wederpartij verlenen overigens geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 4

Milieubepaling

Met betrekking tot de onroerende zaken heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. De gemeente en de wederpartij hebben, gelet op het voorgaand gebruik van de onroerende zaken geen reden om aan te nemen, dat zich in de uit te geven onroerende zaken in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, zodanig, dat zulks het gebruik, als bedoeld in artikel 8 van deze voorwaarden in de weg staat.

Artikel 5

Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de levering, de kosten van de kadastrale meting daaronder begrepen, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 6

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijk grootte, zoals deze na toepassing van de notariële akte zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en de door de gemeente in de koopovereenkomst opgegeven grootte, zal noch de koper, noch de gemeente enig recht verlenen.

Artikel 7

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 8

Gebruik

De door de wederpartij te verkrijgen onroerende zaak is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tuin en moet worden gevoegd bij het erf van het/de aanliggende perce(e)l(en) van koper. De onroerende zaak en voornoemde aanliggende perce(e)l(en) zullen niet afzonderlijk mogen worden vervreemd, hoe en in welke vorm ook.

Artikel 9

Afscheiding

De wederpartij is verplicht de door hem te verkrijgen onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en zodanig afgescheiden te houden.

Artikel 10

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de wederpartij dan wel diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete. De boete bedraagt € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voorzover het betreft de artikelen 8, 11 en 12 en € 5.000,- (zegge vijfduizend euro) voorzover het betreft artikel 9. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Artikel 11

Kettingbeding

- a. Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 7, 8, 9, 10, 11 en 13 van deze voorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.

- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/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.

Bijlage 3 procedure verloting kavels voor particuliere woningbouw

Uitgifteprocedure kavels

Alle kavels voor particuliere woningbouw worden in eerste instantie uitgegeven via loting. Indien er onvoldoende belangstelling is voor de kavels vindt uitgifte plaats op volgorde van aanmelding.

Om deel te nemen aan de loting dient men zich in te schrijven op de lotingslijst. De locatie waar men zich kan inschrijven wordt bekend gemaakt in de advertentie en de informatiebrochure. Voor deze inschrijving is een bedrag aan inschrijfgeld verschuldigd, dit bedrag wordt niet verrekend bij aankoop van de grond. Bij de balie ontvangt u een kwitantie. Het te betalen bedrag wordt jaarlijks vastgesteld bij de legesverordening. Informatie over de start verkoop, inschrijving, sluiting en de datum van loting worden in een advertentie aangekondigd.

Per huishouden mag slechts één inschrijving plaatsvinden. Bij inschrijving is een geldig legitimatiebewijs nodig (paspoort of rijbewijs), dit om dubbele inschrijvingen te voorkomen. Mocht blijken dat er niet voldaan is aan de eisen, dan wordt de inschrijving ongeldig verklaard.

Indien er kavels uitgegeven worden waar twee-onder-een kap woningen gebouwd moeten worden dan is het mogelijk om per twee huishoudens in te schrijven voor een twee-onder-een kap kavel. Beiden dienen het dan van tevoren eens te zijn over een te bouwen woning. Men kan zich dan samen (als nr. 1 en nr. 2) via één formulier inschrijven. Voor deze inschrijving moet wel tweemaal het inschrijfgeld betaald worden. Op de lotingslijst krijgen beide partijen één volgnummer. Wordt dit nummer ingeloot dan mogen beide inschrijvers samen een kavelpaar kiezen. Is er geen kavelpaar meer beschikbaar dan mogen beiden (eerst 1, dan 2) alsnog een enkele kavel reserveren naast een andere kandidaat-koper

Bij een kavel voor een twee-onder-een kapwoning moeten twee kavelkopers het samen eens worden over hun nieuwe woning. Bij de verloting geldt dat wie het eerst één van de twee kavels heeft gereserveerd een doorslaggevende stem krijgt. Beide deelnemers proberen in goed overleg tot overeenstemming te komen. Mocht dit niet lukken dan geeft de eerste deelnemer de uiteindelijke doorslag. De tweede gegadigde valt dan af.

Op de lotingsavond dienen deelnemers een geldig legitimatiebewijs mee te nemen (paspoort of rijbewijs). Als alle deelnemers aanwezig zijn zal de notaris een lotingsvolgorde bepalen en nadien in een akte vastleggen. Vervolgens worden alle deelnemers op volgorde van loting naar voren geroepen om een keuze qua kavel kenbaar te maken. Deelnemers die tijdens de lotingsavond een kavel reserveren, mogen daarbij één reservekavel opgeven. Wanneer een kavel alsnog vrijkomt, worden eerst de reserves van de lotingsavond benaderd. Voorgaande geldt niet voor de deelnemer die als eerste getrokken wordt omdat deze zijn voorkeurskavel (eerste keus) kan kiezen.

Indien alle beschikbare kavels onder reservering zijn zal er bij overinschrijving verder geloot worden voor een plaats op de wachtlijst. Hierbij kan geen kavelvoorkeur aangegeven worden. Zodra een kavel vrij komt en er geen reservekandidaten meer beschikbaar zijn (vanuit de loting), wordt de eerste op de wachtlijst benaderd. Mocht deze geen interesse hebben dan wordt de volgende benaderd en zo verder. De gegadigde die afziet van de aangeboden kavel blijft, indien gewenst, op de wachtlijst staan voor het geval een andere kavel beschikbaar komt.

Na de loting ontvangen de deelnemers die een kavel hebben kunnen reserveren per post de benodigde verkoopstukken. Het pakket bestaat uit begeleidende brief, reservering, optieformulier, koopcontract, verkooptekening en de algemene verkoopvoorwaarden.

Een beschikbare bouwkavel kan vrijblijvend en kosteloos worden gereserveerd voor één maand. Na deze reserveringsperiode kan de reservering worden omgezet in een optie. De optieperiode duurt twee maanden en kan één keer met twee maanden worden verlengd. Aan het nemen van een optie is een optievergoeding verbonden. Het optiebedrag is verschillend voor de twee-onder-een kap kavels en de vrijstaande kavels. Bij aankoop van de kavel wordt de laatst verschuldigde en betaalde optievergoeding in mindering gebracht op de koopsom. Wordt van aankoop afgezien dan vervallen alle optievergoeding aan de gemeente.

Om de kavel aan te kopen dienen beide exemplaren van het koopcontract ondertekent ingeleverd te worden. Daarmee verklaart de gegadigde tot koop van de kavel over te willen gaan. Daarna vindt besluitvorming plaats door of namens het College van Burgemeesters en Wethouders om de kavel aan de gegadigde te verkopen. Na goedkeuring door het College van B & W wordt en de besluitbrief verstuurd. Hiermee komt feitelijk de koopovereenkomst tot stand.

Bijlage 4 procedure verkoop van bedrijventerreinen

Voor de verkoop van kavels op bedrijventerreinen is de volgende procedure vastgesteld:

- 1: Intake/ verkoopgesprek
- 2: Vervolgprocedure

1: Intake/ verkoopgesprek:

Tijdens dit gesprek wordt besproken wat de wensen van de ondernemer zijn. Naar aanleiding van deze wensen en het soort bedrijvigheid wordt gekeken welk bedrijventerrein geschikt is voor de ondernemer en zijn bedrijvigheid.

2: Vervolgprocedure:

Indien na het verkoopgesprek een locatie gevonden is, wordt de volgende vervolgprocedure gevolgd:

- Reservering
- 1^{ste} Optie
- 2^{de} Optie
- Koopcontract
- Besluitbrief
- Aktepassering

Reservering:

De reservering is twee maanden⁴ geldig en wordt kosteloos verstrekt. Het is de bedoeling dat de ondernemer in deze periode uitzoekt of de betreffende locatie financieel haalbaar is en of hij verder wil met de ingestoken procedure.

1^{ste} Optie:

Na de reserveringstermijn kan men een optie nemen voor een termijn van 3 maanden. De kosten van deze optie bedragen 6 % (rentepercentage 2010) op jaarbasis van de koopsom voor een periode van 3 maanden. Bijvoorbeeld bij een koopsom van € 200.000,- exclusief BTW bedraagt de eerste optie € 3.000,- exclusief BTW. Indien men besluit tot koop van de kavel over te gaan wordt de betaalde 1^{ste} optie in mindering gebracht op de koopsom. Indien men van koop afziet vervalt het bedrag aan de gemeente.

2^{de} Optie:

Na de eerste optie kan de situatie ontstaan dat de ondernemer nog niet kan besluiten tot koop over te gaan. Redenen kunnen zijn het nog niet hebben van een verleende bouwvergunning. Voorgaande is een voorwaarde om tot koop van de grond over te kunnen gaan. Of er moet intern nog besluitvorming plaatsvinden etcetera etcetera. In dat geval bestaat de mogelijkheid om een tweede optie te nemen. De looptijd van deze optie is maximaal 3 maanden⁵. Zoals hiervoor aangegeven is de termijn van de tweede optie maximaal 3 maanden. In overleg bestaat de mogelijkheid de looptijd van de tweede optie korter te maken met een daaraan verhoudingsgewijs gekoppelde optievergoeding. De termijnen dienen afgerond te worden op volle maanden. De termijn dient voor het aangaan van de tweede optie afgesproken te worden. Voor de tweede optie dient wederom een bedrag betaald te worden van 6% op jaarbasis van de koopsom voor een periode van 1,2 of 3 maanden afhankelijk wat overeengekomen is. Het verschil met de eerste optie zit in het feit dat dit bedrag niet in mindering gebracht wordt op de koopsom bij koop. Indien men van koop afziet vervalt ook de tweede optie aan de gemeente. Aanvullende voorwaarde voor het krijgen van een tweede optie is dat er door koper een ontvankelijke bouwaanvraag ingediend moet zijn. Indien dit niet gebeurt is heeft gemeente het recht de tweede optie te weigeren en met een andere partij verder te gaan.

⁴ Aanpassing van de termijn van 1 naar 2 maanden omdat 1 maand te kort is om de financiële haalbaarheid te onderzoeken en de stukken voor een voorbehandeling in te dienen.

⁵ Flexibele termijn met daaraan gekoppeld een flexibel optiebedrag. Reden van deze aanpassing is dat op deze wijze de termijn tot aktepassering en start bouw zo kort mogelijk gehouden kan worden. Voorgaande heeft zowel voor ondernemer als gemeente voordeel.

Koopcontract:

Indien koper aangegeven heeft tot koop over te willen gaan wordt het koopcontract opgesteld en verzonden. Hierin staan de voorwaarden waaronder de grond geleverd gaat worden.

Besluitbrief:

Na ontvangst van het getekende koopcontract door koper, wordt er door of namens het College van B & W een besluit tot verkoop van het perceel bedrijfsterrein genomen. Voorgaande resulteert in een besluitbrief die aan koper verzonden wordt. Met deze besluitbrief, het getekende verbandschrift en de verkooptekening gaat koper naar de notaris zodat aktepassering kan plaatsvinden.

Aktepassering:

Na ontvangst van de besluitbrief moet aktepassering binnen één maand plaatsvinden. Na levering van de grond dient koper binnen zes maanden na aktepassering te starten met de bouw.

Voor de wijziging van de termijnen van het passeren van de notariële akte, de start en het voltooien van de bouw zullen artikel 2 en 9 van de algemene verkoopvoorwaarden gemeente Ten Boer “bedrijfsterrein” september 2010 aangepast worden.

Bijlage 5 procedure verkoop bij openbare inschrijving

1. Opdrachtverstrekking aan externe makelaar voor behartiging van de volgende aspecten:
 - taxatierapport, inclusief bouwtechnische inspectie (let op: zwam);
 - opstellen verkoopbrochure (bestemmingsplan, kadastraal, procedurele omschrijving, model bankverklaring, inschrijfformulier);
 - aanwezigheid bij bezichtigingsdagen.
2. Interne werkzaamheden
 - bestemmingsplan;
 - verkooptekening (eventueel: bouwtekeningen);
 - koopovereenkomst;
 - algemene verkoopvoorwaarden;
 - bodem- en asbestonderzoek;
 - onderzoek aankomstitel;
 - evt. opknopverplichting opleggen.
3. Controle van de opgestelde verkoopbrochure
4. Verkoopbrochure definitief maken met losbladig inschrijfformulier
5. Publicatie in de Gezinsbode en het Dagblad van het Noorden
6. Bezichtigingsdagen (2 x)
7. Stellen van vragen door geïnteresseerden in principe aanmakelaar
8. Biedingen bij notaris inleveren (circa 4 weken na publicatie) + openen enveloppen door notaris + opstellen proces-verbaal door notaris
9. Gunning aan hoogste (geldige) bieding: Collegevoorstel, inclusief besluit over koopovereenkomst
10. Koopovereenkomst ter ondertekening naar potentiële koper sturen
11. Indien van toepassing: opzegging Carex met inachtneming van 2 maanden opzegtermijn
12. Aktepassering

Bijlage 5 protocol Advisering aan gemeente Ten Boer door de Milieudienst van de gemeente Groningen bij aan- en verkoop van onroerende zaken en bij plan- en projectontwikkeling 12 juli 2010

Inleiding

In deze notitie zijn de uitgangspunten en werkafspraken vastgelegd zoals die gelden bij aan- en verkopen door de gemeente Ten Boer van terreinen die (mogelijk) verontreinigd zijn en de wijze waarop de Milieudienst van de gemeente Groningen (afd. Bodem) hierbij wordt betrokken.

Basis voor deze notitie is het protocol van 23 januari 2003.

Aanleiding voor het actualiseren van het protocol is onder andere:

- de gewijzigde financieringsmogelijkheden van bodemonderzoek en saneringen (ISV);
- toekomstige Europese aanbesteding bodemonderzoeken;
- in voorbereiding zijnde Nota Grondbeleid 2010-2014.

Ontwikkelingen in beleid op landelijk niveau richten zich er op dat bodem een onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen moet zijn. Het uitvoeren van onderzoeken en het saneren van locaties moet gefinancierd worden uit de grondexploitatie van de ruimtelijke ontwikkeling. Het is daarom nu nog belangrijker dan voorheen om vóór de aan- en verkoop van gronden inzicht te hebben in de aanwezige bodemverontreiniging, de eventuele noodzakelijke saneringsmaatregelen en de bijbehorende kosten. Deze kosten kunnen dan al in de aan- of verkoopprijs gedisconteerd worden.

De ervaring heeft geleerd dat de omvang van bodemverontreiniging en de kosten van de aanpak van bodemverontreiniging (onderzoek en sanering) lastig op voorhand zijn in te schatten. Gedurende het onderzoekstraject wordt duidelijk welke onderzoeksinspanning nodig is om de omvang van de bodemverontreiniging in beeld te brengen. Na het opstellen van het saneringsplan kan een raming van de saneringskosten worden gemaakt. Duidelijk is dat saneringskosten in de papieren kunnen lopen. Het is daarom van belang om bij de onderhandelingen over aankoop van onroerende zaken inzicht te hebben in de noodzakelijke saneringsmaatregelen en de bijbehorende kosten. Indien bij de aan- en verkoop onvoldoende in beeld is of een locatie verontreinigd is en of er sanerende maatregelen noodzakelijk zijn, brengt dit risico's mee voor de gemeente. Hierbij valt te denken aan:

- financiële risico's (dekking kosten voor onvoorziene sanering);
- juridische risico's (vraag wie verantwoordelijk is voor de kosten);
- vertraging (wettelijke procedures bij sanering etc.).

Door een wijziging in het financieringskader is niet meer mogelijk om bij verontreiniging terug te vallen op ISV-bodemmiddelen⁶. Tijdens ISV I en ISV II konden kosten voor onderzoek en sanering (onder voorwaarden) gefinancierd worden uit de ISV-bodemmiddelen.

ISV III en DUSV hebben tot doel de afspraken uit het "Convenant bodemontwikkelingsbeleid en spoed locaties" te behalen en de wettelijke taken uit te voeren. Ontwikkellocaties maken geen onderdeel uit van het Convenant. Ontwikkellocaties maken geen onderdeel uit van het Convenant. Dit betekent dat de financiering van onderzoeken en saneringsmaatregelen bij ontwikkellocaties op een andere wijze gedekt moeten worden. Deze moeten worden verdisconteerd in de aankoop prijs of in de grondexploitatie worden opgenomen.

Uitgangspunten en verantwoordelijkheden

De raad van de Gemeente Groningen heeft in mei 2005 ingestemd met Gebruik Centraal, bodemnota Groningen 2005. In deze nota is het streven vastgelegd dat "de bodem geschikt moet zijn voor het beoogd gebruik en geen negatieve effecten op mens en milieu heeft". Dit streven is het algemene uitgangspunt voor deze notitie.

⁶ Deze middelen zijn niet volledig besteed. De resterende ISV-bodemmiddelen van de ISVI en ISVII periode zijn (in overleg met VROM) gekoppeld aan concrete projecten en daardoor niet langer vrij inzetbaar. Hierover is formeel nog geen goedkeuring van het ministerie van VROM verkregen.

De dienst RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling) is verantwoordelijk voor aan- en verkopen van onroerende zaken. De dienst RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling) vraagt aan de Milieudienst (afdeling Bodem) om bij **aan- en verkoop** van onroerende zaken een advies uit te brengen over de bodemkwaliteit. De Milieudienst (afdeling Bodem) brengt een advies uit en begeleidt de uitvoering van een eventueel bodemonderzoek en -sanering. De werkwijze geldt zowel voor aan- en verkopen in de Gemeente Groningen als in de Gemeente Ten Boer.

Aankoop

Voorafgaand aan een mogelijke aankoop wordt overleg gepleegd met de afdeling Bodem over de bekende bodemgegevens. Het uitgangspunt is dat onroerende zaken worden aangekocht in een staat waarin ze tenminste geschikt is (gemaakt) voor het beoogde gebruik. De ideale situatie is echter dat onroerende zaken in schone staat c.q. zonder bodemverontreiniging worden aangekocht.

Indien er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging, dan wordt voor de aankoop:

- de verontreiniging in kaart gebracht;
- vastgesteld of het beoogd gebruik en de risico's van de verontreiniging elkaar verdragen;
- een beschrijving gemaakt van de beperkingen die de onroerende zaak kent als gevolg van de verontreiniging.

Het inzicht in deze punten blijkt altijd uit een onderzoeksrapport naar aanwezige bodemverontreiniging en een oordeel c.q. advies over dat rapport door de Milieudienst (afdeling Bodem). Het uitgangspunt is dat de gemeente (als kopende partij) het onderzoeksrapport opstelt. Bij uitzondering kan de verkopende partij de rapportage aanleveren. De dienst RO/EZ vraagt dan een oordeel over de rapportage aan de Milieudienst (afdeling Bodem). Indien de verkopende partij een rapportage beschikbaar heeft dat door de Milieudienst (afdeling Bodem) als verouderd of niet compleet wordt beoordeeld, zal de Milieudienst (afdeling Bodem) (op verzoek van RO/EZ, afdeling Vastgoedontwikkeling) het noodzakelijk onderzoek uitvoeren. Het onderzoeksrapport wordt dan volgens de geldende procedures opgesteld door een extern adviesbureau in opdracht van de Milieudienst (afdeling Bodem).

Indien de onroerende zaak onverhoopt niet geschikt is voor het beoogd gebruik en saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogd gebruik mogelijk te maken, dan worden de gemaakte en nog te maken kosten voor onderzoek dan wel sanering van aanwezige bodemverontreiniging betrokken in de onderhandelingen over de aankoopprijs. RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling) zal zich bij aankoop inspannen de kosten van onderzoek en/of sanering in de koopsom te verdisconteren.

In uitzonderlijke gevallen kan het voorkomen dat kosten voor onderzoek en sanerende maatregelen niet gedisconteerd worden in de koopprijs. In deze gevallen moeten de kosten voor onderzoek en sanerende maatregelen bij ontwikkelingen op de locatie in de grondexploitatie worden meegenomen. In sommige gevallen kan het mogelijk zijn deze kosten via een anterieure overeenkomst mee te nemen.

Opgemerkt wordt dat er geen ISV-bodemmiddelen meer beschikbaar zijn voor financiering van onderzoek en sanerende maatregelen. Het is dus noodzakelijk andere financiële dekking te hebben voor deze kosten.

Verkoop

Het uitgangspunt is dat onroerende zaken worden verkocht in een staat waarin ze tenminste geschikt zijn (gemaakt) voor het beoogde gebruik. De ideale situatie is echter dat onroerende zaken in schone staat c.q. zonder bodemverontreiniging worden verkocht.

Indien er ten tijde van de verkoop mogelijk sprake is van bodemverontreiniging, dan wordt voor de verkoop:

- de verontreiniging in kaart gebracht;
- vastgesteld of het beoogd gebruik en de risico's van de verontreiniging elkaar verdragen;
- saneringsmaatregelen getroffen;
- een beschrijving gemaakt van de beperkingen die de onroerende zaak kent als gevolg van de verontreiniging.

Inzicht in deze punten wordt, net als bij aankoop, op verzoek van RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling) door de Milieudienst (afdeling Bodem) gegeven.

Sporadisch worden kleine stroken gemeentegrond verkocht als tuingrond aan particulieren. Voor verkoop van deze stroken grond vindt eveneens overleg plaats tussen afdeling Vastgoedontwikkeling en afdeling Bodem over de aanwezige bodemgegevens. Na overleg kan mogelijk worden afgeweken van het uitvoeren van een bodemonderzoek voor deze kleine stroken tuingrond. Indien op basis van de verkregen informatie geen aanleiding aanwezig is tot het verrichten van bodemonderzoek, wordt de strook grond verkocht.

Aanvraag door RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling)

In de aanvraag om een advies over de bodemkwaliteit bij aan- en verkoop van onroerende zaken geeft RO/EZ (afdeling Vastgoedontwikkeling) tenminste aan:

- adres locatie(s);
- kadastrale nummer(s);
- kaartmateriaal van de locatie(s);
- bij RO/EZ bekende historische informatie;
- een heldere vraagstelling waarin het doel van het noodzakelijk inzicht wordt verwoord (aan- of verkoop/planontwikkeling/taxaties etc.);
- omschrijving van het huidige gebruik van de locatie(s);
- omschrijving van het beoogd gebruik van de locatie(s);
- de termijn waarbinnen het advies geleverd moet worden;
- de naam van de contactpersoon i.v.m. het regelen van toegang op het perceel.

Advies door Milieudienst (afdeling Bodem)

Het advies van de Milieudienst (afdeling Bodem) zal gericht zijn op de vraagstelling, met inachtneming van het doel waarvoor het advies is gevraagd en is altijd gebaseerd op de beschikbare of opgestelde rapportage over de bodemkwaliteit. In het advies kan de Milieudienst (afdeling Bodem) ingaan op:

- de stand van zaken met betrekking tot het verrichte bodemonderzoek;
- een inschatting van de milieuhygiënische situatie en de daaraan verbonden risico's, voor zover de beschikbare gegevens dit mogelijk maken en gegeven het beoogd gebruik;
- een inschatting van de geraamde onderzoekskosten, indien en voor zover de beschikbare gegevens dit mogelijk maken;
- een inschatting van de geraamde saneringskosten (in een range), indien en voor zover de beschikbare gegevens uit het opgesteld saneringsplan dit mogelijk maken;
- de juridische posities van betrokken partijen, een en ander ten behoeve van de door RO/EZ te kiezen onderhandelingsstrategie.

Werkafspraken tussen RO/EZ (Vastgoedontwikkeling) en MD (Bodem) bij uitvoeren onderzoek en voorbereiden bodemsaneringen.

De afdeling Vastgoedontwikkeling treedt voor de afdeling Bodem op als opdrachtgever voor het uitvoeren van bodemonderzoeken en het voorbereiden van bodemsaneringen.

De afdeling Vastgoedontwikkeling verzoekt schriftelijk tot het uitvoeren van een opdracht. In spoedeisende gevallen kan een mondeling verzoek ingediend worden. Een mondeling verzoek wordt door de afdeling Bodem vastgelegd in een telefoonnotitie of email (beide worden opgenomen in het dossier). Een mondeling verzoek wordt door de afdeling Vastgoedontwikkeling zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigd.

De afdeling Bodem vraagt, volgens de binnen de Milieudienst geldende procedures, één of meerdere offertes aan.

De afdeling Bodem vult na akkoordbevinding van de offerte een ORF (Opdracht registratie formulier) in en vraagt een akkoord van de afdeling Vastgoedontwikkeling voor het verstrekken van de opdracht. De afdeling Vastgoedontwikkeling geeft schriftelijk een akkoord voor het verstrekken van de opdracht via een ORF, een inkoopbon of een opdrachtbrief en uiteindelijk voor de verrekening van de gemaakte kosten.

De afdeling Bodem verstrekt, volgens de binnen de Milieudienst geldende procedures, opdracht aan het adviesbureau voor het uitvoeren van de gevraagde werkzaamheden. De afdeling Bodem is verantwoordelijk voor het aansturen c.q. begeleiden van het adviesbureau.

Na afronding van de werkzaamheden beoordeelt de afdeling Bodem, volgens de binnen de Milieudienst geldende procedures, het rapport. Het rapport wordt voorzien van een advies verstuurd naar de afdeling Vastgoedontwikkeling.

Verplichte registratie beschikkingen bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Per 1 januari 2003 is de gemeente Groningen bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming. Op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) worden de publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd in het gemeentelijke beperkingenregister. Het gaat hierom bij beschikkingen die in de Wkpb benoemd zijn.

De afdeling Bodem van de Milieudienst draagt zorg voor de aanbidding van afschriften van de betreffende beschikkingen aan de Dienst ROEZ. De Dienst ROEZ is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke registratie in het beperkingenregister.

Bijlage 7 kostensoortenlijst Bro

Artikel 6.2.3 Bro

Tot de kosten, bedoeld in [artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet](#)⁷, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4 Bro

Tot de kosten, bedoeld in [artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet](#)⁸, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in [artikel 6.2.3, onder c en d](#);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;

⁷ Een exploitatieplan bevat een exploitatieopzet, bestaande uit: voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

⁸ Een exploitatieplan bevat een exploitatieopzet, bestaande uit: een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van [artikel 6.1](#) voor vergoeding in aanmerking zou komen;

- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in [artikel 6.1 van de wet](#);
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5 Bro

Tot de voorzieningen, bedoeld in [artikel 6.2.4, onder c](#)⁹, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

⁹ Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend: de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied.