



Hoofdstuk I. Behandeling van aanvragen.

Paragraaf I. Verkoop van grond door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 1.

1. Op een schriftelijke aanvraag tot verkoop van grond nemen burgemeester en wethouders een beslissing binnen zes maanden nadat de aanvraag met de daarbij behorende bescheiden bij de gemeente is binnengekomen, dan wel - in geval van een vordering als bedoeld in het volgende lid - binnen zes maanden na ontvangst van de krachtens die vordering aan burgemeester en wethouders over te leggen stukken.
2. Voordat op een aanvraag tot verkoop van grond wordt beslist kunnen burgemeester en wethouders vorderen dat de aanvrager de bestemming en de aard van de daarop te stichten bebouwing aan hun goedkeuring onderwerpt, een en ander onverlet de bepalingen van de Woningwet en de bouwverordening.

Artikel 2.

1. Als zij menen dat de aanvraag gehonoreerd moet worden, berichten burgemeester en wethouders de aanvrager hoeveel grond de gemeente bereid is te verkopen en tegen welke prijs, welke bestemming de grond moet krijgen, wat de aard van het gebruik moet zijn en welke nadere voorwaarden zullen worden gesteld.
2. De aanvrager verplicht zich de grond te kopen en na de goedkeuring van het verkoopbesluit door de minister van binnenlandse zaken mee te werken aan het verlijden van de transportakte. Een daartoe strekkende verklaring is gevoegd bij de mededeling van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. De door de aanvrager gedagtekende en ondertekende verklaring moet binnen een maand na verzending aan de gemeente worden teruggezonden. Tevens dient de aanvrager binnen een termijn van zes weken na verzending van de in lid 1 genoemde mededeling een tiende gedeelte van de koopsom aan de gemeente te betalen. Van deze verplichting kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen ontheffing verlenen en hieraan nadere voorwaarden verbinden.
3. Burgemeester en wethouders zullen binnen veertien dagen nadat de verklaring, bedoeld in lid 2 van dit artikel, ondertekend door de aanvrager benevens een tiende deel van de koopsom bij de gemeente is ontvangen, het verkoopbesluit ter goedkeuring zenden aan de minister van binnenlandse zaken.
4. Gedurende de periode, lopende vanaf 6 weken na verzending van de mededeling van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in lid 1, tot de dag waarop het restant van de koopsom is ontvangen, is de aanvrager een vergoeding verschuldigd over het restant van de koopsom, waarvan de grootte zal worden vermeld in de hiervoor genoemde mededeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.

1. Het goedkeuringsbesluit van de minister van binnenlandse zaken wordt binnen veertien dagen nadat burgemeester en wethouders bedoeld besluit hebben ontvangen ter kennis gebracht van de aanvrager.
2. De transportakte moet bij voorkeur worden verleden ten overstaan van een notaris in de standplaats Lelystad. De akte zal niet eerder worden verleden dan nadat vanwege de koper:
 - a. de paalfundering conform het goedgekeurde bouwplan in de grond is aangebracht en er sprake is van een voortdurend bouwproces of
 - b. in geval geen paalfundering in de grond wordt aangebracht, de fundering conform het goedgekeurde bouwplan in de grond is aangebracht en er sprake is van een voortdurend bouwproces.

De transportakte moet binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum welke door de aanvrager wordt geplaatst op de verklaring, zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, zijn verleden. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen deze termijn met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Artikel 4.

1. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom vervalt aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, als de aanvrager zonder naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen zijn aanvraag intrekt of van zijn aanvraag afziet.
2. Als vanwege de koper binnen de termijn, genoemd in artikel 3, lid 2, niet de in dat lid genoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd en er geen sprake is van een voortdurend bouwproces, is de gemeente niet meer tot levering gehouden en vervalt het reeds betaalde gedeelte van de koopsom aan de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper ten genoegen van burgemeester en wethouders aannemelijk maakt dat het verlopen van deze termijn niet het gevolg is van schuldig toedoen of nalatigheid zijnerzijds.
3. Als de aanvrager c.q. de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende goederen, kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat de aanvraag is vervallen c.q. de koopovereenkomst is ontbonden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom, als bedoeld in artikel 2, lid 2, vervalt alsdan aan de gemeente.

Paragraaf II. Verkoop van grond door de gemeenteraad.

Artikel 5.

1. Op een schriftelijke aanvraag tot verkoop van grond nemen burgemeester en wethouders een beslissing binnen zes maanden nadat de aanvraag met de daarbij behorende bescheiden bij de gemeente is binnengekomen, dan wel - in geval van een vordering als bedoeld in het volgende lid - binnen zes maanden na ontvangst van de krachtens die vordering aan burgemeester en wethouders over te leggen stukken.
2. Voordat op een aanvraag tot verkoop van grond wordt beslist kunnen burgemeester en wethouders vorderen dat de aanvrager de bestemming en de aard van de daarop te stichten bebouwing aan hun goedkeuring onderwerpt, een en ander onverlet de bepalingen van de Woningwet en de bouwverordening.

Artikel 6.

1. Als zij menen dat de aanvraag gehonoreerd moet worden, berichten burgemeester en wethouders de aanvrager dat zij bereid zijn de gemeenteraad voor te stellen tot verkoop van grond over te gaan.
In de bereidverklaring van burgemeester en wethouders wordt ten minste vermeld de oppervlakte van de grond en de voor te stellen verkoopprijs, welke bestemming de grond moet krijgen, wat de aard van het gebruik moet zijn en welke nadere voorwaarden zullen worden gesteld.
2. De aanvrager verplicht zich de grond te kopen en mee te werken aan het verlijden van de transportakte. Een daartoe strekkende verklaring is gevoegd bij de bereidverklaring, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. De door de aanvrager gedagtekende en ondertekende verklaring moet binnen een maand na verzending aan de gemeente worden teruggezonden. Tevens dient de aanvrager binnen een termijn van zes weken na verzending van de in lid 1 genoemde mededeling een tiende gedeelte van de koopsom aan de gemeente te betalen. Van deze verplichting kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen ontheffing verlenen en hieraan nadere voorwaarden verbinden.
3. Burgemeester en wethouders zullen binnen twee maanden nadat de verklaring, bedoeld in lid 2 van dit artikel, ondertekend door de aanvrager benevens een tiende gedeelte van de koopsom bij de gemeente is ontvangen, de raad voorstellen over te gaan tot verkoop van de grond.
4. Gedurende de periode, lopende vanaf 6 weken na verzending van de mededeling van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in lid 1, tot de dag waarop het restant van de koopsom is ontvangen, is de aanvrager een vergoeding verschuldigd over het restant van de koopsom, waarvan de grootte zal worden vermeld in de hiervoor genoemde mededeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 7.

1. Burgemeester en wethouders zullen binnen een maand nadat de raad het besluit tot verkoop van de grond heeft genomen de aanvrager het desbetreffend besluit toezenden.
2. Het goedkeuringsbesluit van de minister van binnenlandse zaken wordt binnen veertien dagen nadat burgemeester en wethouders bedoeld besluit hebben ontvangen ter kennis gebracht van de aanvrager.
3. De transportakte moet bij voorkeur worden verleden ten overstaan van een notaris in de standplaats Lelystad. De akte zal niet eerder worden verleden dan nadat vanwege de koper:
 - a. de paalfundering conform het goedgekeurde bouwplan in de grond is aangebracht en er sprake is van een voortdurend bouwproces of
 - b. ingeval geen paalfundering in de grond wordt aangebracht, de fundering conform het goedgekeurde bouwplan in de grond is aangebracht en er sprake is van een voortdurend bouwproces.

De transportakte moet binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum welke door de aanvrager wordt geplaatst op de verklaring, zoals bedoeld in artikel 6, lid 2, zijn verleden. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen deze termijn met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Artikel 8.

1. De bereidverklaring, zoals bedoeld in artikel 6, lid 1, vervalt als de aanvrager zich niet houdt aan de termijnen, zoals bedoeld in artikel 6, lid 2.
2. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom vervalt aan de gemeente zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, als de aanvrager zonder naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen zijn aanvraag intrekt of van zijn aanvraag afziet.
3. Als vanwege de koper binnen de termijn, genoemd in artikel 7, lid 3, niet de in dat lid genoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd en er geen sprake is van een voortdurend bouwproces, is de gemeente niet meer tot levering gehouden en vervalt het reeds betaalde gedeelte van de koopsom aan de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper ten genoegen van burgemeester en wethouders aannemelijk maakt dat het verlopen van deze termijn niet het gevolg is van schuldig toedoen of nalatigheid zijnerzijds.
4. Als de aanvrager c.q. de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende goederen, kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat de aanvraag is vervallen c.q. de koopovereenkomst is ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom, als bedoeld in artikel 6, lid 2, vervalt alsdan aan de gemeente.

Hoofdstuk II. De voorwaarden waaronder verkoop zal geschieden.

Paragraaf I. De overdracht.

Artikel 9.

1. Aan de gemeente wordt, op kosten van de koper, een afschrift en een kopie uitgereikt van de transportakte.
2. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van koop en verkoop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de levering, alsmede de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.

Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de transportakte(n) dan wel eerder binnen een maand nadat burgemeester en wethouders daartoe kennis hebben gegeven aan haar worden betaald.

Artikel 10.

1. De grond wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bij het verlijden van de transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten.

De gemeente is tot geen enkele vrijwaring hoe dan ook genaamd gehouden, met uitzondering van vrijwaring voor de uitwissing in eigendom.

2. Vanaf 1 januari volgende op de dag van het verlijden van de transportakte, komen de belastingen en de lasten, welke met betrekking tot de grond worden geheven, die nu of in de toekomst worden geheven voor rekening van de koper.
3. Zolang niet voor het gebied van de gemeente Lelystad een waterschap de zorg voor het algemeen beheer en onderhoud van de waterstaatswerken van de polder op zich heeft genomen, zal de koper jaarlijks, met ingang van 1 januari volgende op de dag waarop de akte wordt verleden, aan de ^{Staat} ~~gemeente~~ vergoeden een door de ~~gemeente~~ te bepalen bedrag, overeenkomend met een aan de oppervlakte van de verkochte grond evenredig aandeel in de algemene beheers- en onderhoudskosten van deze waterstaatswerken.
4. De juiste grootte van de gekochte grond zal bij kadastrale inmeting worden bepaald. Verschil tussen de bij het verlijden van de transportakte over te dragen grootte en de bij kadastrale meting gemeten grootte zal, ingeval de grond wordt uitgegeven in kavels, geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom, noch tot ontbinding van de overeenkomst.
Als de grond per m² wordt uitgegeven zal het verschil in grootte dat de 5% te boven gaat worden verrekend tegen de overeengekomen prijs.
5. Bij het verlijden van de transportakte(n) doen zowel de koper als de gemeente afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te vragen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11.

1. De betaling van het restant van de koopsom, verhoogd met de daarbij behorende vergoeding, zoals bedoeld in artikel 2, lid 4, en artikel 6, lid 4, van hoofdstuk I, vermeerderd met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, moet plaatsvinden uiterlijk op de dag dat de transportakte wordt verleden.
2. De koper zal zich wat betreft de betaling van de koopsom tegenover de gemeente nimmer op enige schuldvergelijking kunnen beroepen.
3. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van door derden op de grond gedeponeerd vuil of puin gedurende de tijd dat de levering van de grond nog niet heeft plaatsgevonden.

Paragraaf II. De bouwplicht.

Artikel 12.

1. De koper is verplicht de grond aan te wenden overeenkomstig de omschrijving in de mededeling of in de verklaring, zoals bedoeld in resp. de artikelen 2, lid 1, en 6, lid 1, van hoofdstuk I.
Behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders mag niet afgeweken worden van de omschrijving, zoals deze neergelegd is in de genoemde mededeling of verklaring.
2. De koper is verplicht tijdig de nodige vergunningen en ontheffingen ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan bij de gemeente aan te vragen.
Als het bouwplan gerealiseerd wordt met steun uit 's Rijks kas moet de koper tijdig de daartoe strekkende aanvraag bij de gemeente indienen.
3. Binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum van het verlijden van de transportakte, moet het op de grond te realiseren bouwplan voltooid zijn, zodanig dat de bebouwing geheel gereed is voor ingebruikgeving of ingebruikneming. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn verlengen.
4. Zolang niet is voldaan aan de in lid 3 genoemde verplichtingen mag de koper de grond zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet vervreemden of met zakelijke genotsrechten bezwaren, noch verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Paragraaf III. Het recht van wederinkoop.

Artikel 13.

1. De gemeente behoudt zich het recht voor op wederinkoop van de grond voor het geval:
 - a. de koper binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn niet heeft voldaan aan de verplichtingen, bedoeld in artikel 12, lid 3;

- b. de koper lopende de periode, bedoeld in artikel 12, lid 3, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn goederen.
2. Als de gemeente van haar recht tot wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan ten minste veertien dagen tevoren aan de eigenaar en aan de eventuele ingeschreven hypothecaire schuldeisers worden kennis gegeven bij deurwaardersexploit.
3. Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van hetgeen te dier zake door de gemeente verschuldigd is geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar is te boek gesteld.
4. Bij uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente zal worden vergoed:
 - a. de in de transportakte genoemde koopsom van de grond, verminderd met alle voor de uitoefening van dit recht noodzakelijke kosten;
 - b. een eventueel batig saldo van de op de grond gebouwde opstallen, zulks na aftrek van alle noodzakelijk gemaakte kosten.

Paragraaf IV. De overige verplichtingen.

Artikel 14.

1. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden, ten genoegen van burgemeester en wethouders. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de koper.
2. De koper moet voor zover de grond een tot tuin bestemde strook grond bevat deze strook grond als tuin aanleggen en onderhouden.
3. De grond mag zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein voor derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing nodig zijn.
4. De grond dan wel gedeelten van de grond welke niet terstond worden bebouwd, moeten een ordelijk aanzien hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 15.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de koper te verplichten een deel van de grond aan te leggen als parkeerplaats. Bij ingebruikneming van de bebouwing moeten de parkeerplaatsen gerealiseerd zijn.

Artikel 16.

1. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaal-tjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.

Burgemeester en wethouders kunnen slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeente-grond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de rechthebbende in haar eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.

De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van de hiervoor genoemde zaken, zal door of vanwege en op kosten van de instantie die deze werkzaamheden uitvoert of doet uitvoeren worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

2. Voor zover zaken, zoals vermeld in lid 1, al of niet na verlegging in de grond gehandhaafd worden, moeten de koper en zijn rechtsopvolgers de aanwezigheid hiervan gedogen en wordt bij het verlijden van de transportakte ten behoeve van de belanghebbenden een erfdiensbaaerheid gevestigd tot het aanleggen, hebben en onderhouden van deze zaken.

3. De koper is verplicht op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, zoals vermeld in het eerste lid van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, als bedoeld in lid 1, door toedoen van hem of van personen waarvan hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

Artikel 17.

1. De koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan de verkochte grond grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, hekwerken en openbaar groen wordt toegebracht door handelingen welke met het bouwen verband houden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgravingen in de grond wordt begonnen, door de koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen in de aangrenzende gebouwen, terreinen of wegen.

Paragraaf V. De boetebepalingen.

Artikel 18.

1. Bij het niet nakomen van de in de leden 3 en 4 van artikel 12 opgelegde verplichtingen verbeuren de koper of zijn rechtsopvolgers ten bate van de gemeente een boete, gelijk aan 50% van de koopsom van de grond.
2. Gelijke boete als in het eerste lid van dit artikel wordt door de koper van de grond of zijn rechtsopvolgers ten bate van de gemeente verbeurd bij het niet nakomen van de verplichtingen, neergelegd in artikel 14 en in artikel 15.
3. Bij het niet naleven van de krachtens artikel 16, leden 2 en 3, en artikel 17 gegeven voorschriften verbeurt de koper van de grond of zijn rechtsopvolgers een boete van f 250,-- voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt.
4. Burgemeester en wethouders zullen de koper of zijn rechtsopvolgers per aangetekende brief opmerkzaam maken op het verzuim of de overtreding en hem een termijn gunnen om alsnog te voldoen aan zijn verplichtingen of om de verboden toestand of te heffen.
5. Als na afloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betrokken verplichtingen is voldaan of niet de verboden toestand is opgeheven, sommen burgemeester en wethouders de koper of zijn rechtsopvolgers om binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te wijzen bank- of girorekening te storten.
6. Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten.

Paragraaf VI. Het kettingbeding.

Artikel 19.

1. Deze bepalingen blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op de verkochte grond na het teniet gaan van de bestaande of goedgekeurde bebouwing.
2. Behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van de grond door anderen wordt verkregen, deze bepalingen, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde, door burgemeester en wethouders vast te stellen een voor vermindering vatbare boete van maximaal tweemaal de, met behulp van het prijsindexcijfer voor "bouwterreinen gekocht van gemeenten" van het Centraal Bureau voor de Statistiek geïndexeerde, koopsom van het verkochte, dan wel ingeval het betreft een onderdeel van het verkochte een qua oppervlakte evenredig deel hiervan.

3. De bepalingen van artikel 10, lid 3, zolang dit artikel van kracht is, alsmede van dit artikel, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van de bij deze akte overgedragen grond aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de ^{Staat} ~~gemeente~~ worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare ^{Staat} ~~gemeente~~ boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,--) ten behoeve van de ~~gemeente~~.

Paragraaf VII.

Artikel 20.

1. De bepalingen en bedingen van de verkoopvoorwaarden zijn van toepassing als en voor zover daarvan bij de grondaanbiedingsbrief niet wordt afgeweken.
2. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad 1980".

1980

No. 7272-1

Punt 21 van de agenda voor de vergadering van 12/13 mei 1980.

1e Wijziging Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad.

Aan de gemeenteraad.

Door de landdrost van de Zuidelijke IJsselmeerpolders zijn, in overeenstemming met de adviesraad Lelystad, op 11 december 1979 vastgesteld de Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad.

Tijdens de behandeling van het voorstel van het dagelijks adviescollege is toegezegd de in artikel 16 neergelegde gedoogplicht nader te regelen om de rechtszekerheid van de koper ter zake te vergroten. Als bezwaren tegen de voorgestelde regeling werden geuit:

- a. de koper weet bij het aangaan van de overeenkomst niet waar de kabels e.d. in de grond zullen worden gelagd, terwijl hij wel verplicht is de aanleggen het onderhoud ervan te gedogen, alsmede
- b. het ontbreken van een voldoende objectieve schadevergoedingsregeling.

Hierover merken wij thans het volgende op.

Ad a.

Bij verkoop van grond voor de bouw van een complex woningen zijn op dat moment de planvoorbereidingen nog niet zover gevorderd dat exact kan worden aangegeven waar de kabels etc. zullen worden gelegd. In overleg tussen de ontwikkelaar van het gebied, de gemeente, en de betreffende nutsbedrijven worden in een bepaald stadium van de voorbereidingen (nadat de grondaanbieding is gedaan) de tracés van de kabels en leidingen bepaald. In verband hiermede is het praktisch niet mogelijk bij dergelijke gronduitgiften een kaart te verstrekken waarop de tracés van de kabels etc. zijn aangegeven. Het vastleggen op een kaart waar de kabels en leidingen liggen of komen te liggen en waarvoor derhalve de gedoogplicht geldt, stuit daarnaast op onaantvaardbare juridische consequenties voor de gemeente. Door het verstrekken van een dergelijke kaart neemt de gemeente tegenover de koper namelijk de verantwoordelijkheid op zich dat de kabels en leidingen inderdaad op de aangegeven plaatsen liggen. Deze verantwoordelijkheid kan de gemeente niet op zich nemen voor wat betreft kabels en leidingen van de nutsbedrijven, omdat een afwijking van de ligging van de kabels en leidingen ten opzichte van de op de kaart aangegeven plaatsen door de gemeente niet kan worden geconstateerd, maar vervolgens wel grote financiële consequenties met zich kan brengen. Bovendien zou in een omstandigheid waarin een leiding in de grond moet worden gelegd op een plaats die niet op een tekening is aangegeven de gedoogplicht tekort schieten, waardoor een vertraging kan ontstaan in de voortgang van de aanleg van deze voorzieningen. Wij menen dat door het in algemene zin omschrijven van de situatie waarin van een gedoogplicht sprake is, de rechtszekerheid van de koper op dit punt zoveel mogelijk is gewaarborgd.

Ad b.

In het voorgestelde artikel 16 was bepaald dat de, naar het oordeel van burgermeester en wethouders onevenredige schade door de gemeente moet worden hersteld of vergoed. Op dit punt kan de rechtszekerheid van de koper worden vergroot door af te zien van vergoeding van alleen onevenredige schade en derhalve alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van de kabels en leidingen, te vergoeden of te herstellen.

1980

Met inachtneming van het vorenstaande stellen wij u voor artikel 16, lid 1, van de Algemene verkoopvoorwaarden te wijzigen als volgt.

"De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, drainagabuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.

Burgemeester en wethouders kunnen slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de rechthabende in haar eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.

De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van de hiervoor genoemde zaken, zal door of vanwege en op kosten van de instantie die deze werkzaamheden uitvoert of doet uitvoeren worden hersteld of aan de rechthabende worden vergoed."

Naast de bovengenoemde wijziging stellen wij voor nog enkele - minder ingrijpende - wijzigingen in de Algemene verkoopvoorwaarden vast te stellen.

Deze wijzigingen betreffen:

- artikel 2, leden 2 en 4, en artikel 6, leden 2 en 4.

Volgens de huidige bepalingen is het tijdstip van betalen van 10% van de koopsom en de aanvangsdatum van de rentevergoeding gekoppeld aan de acceptatie van de aanbiedingsbrief. Deze werkwijze houdt in de praktijk in dat een kandidaatkoper zo lang mogelijk wacht met de acceptatie, ten einde het renteverlies zoveel mogelijk te beperken. Dit leidt ertoe dat op de laatste dag van de acceptatietermijn steeds van gemeentewege moet worden geattendeerd op het verlopen van deze termijn. Naar onze mening ontstaat een meer praktische werkwijze indien de termijn van de betaling van 10% van de koopsom en de aanvangsdatum van de rentevergoeding worden gekoppeld aan de verzenddatum van de aanbiedingsbrief. Deze termijn dient te worden gesteld op 6 weken. Deze wijziging betekent vrijwel geen financieel nadeel voor de gemeente, omdat o.m. een kandidaatkoper thans ook met de betaling van 10% van de koopsom en de rentevergoeding kan wachten tot 6 weken na het verzenden van de aanbiedingsbrief;

- lid 1 van artikel 9.

Bepaald is dat de gemeente na het verlijden van de transportakte op kosten van de koper een eerste grosse (noodzakelijk om bij wanprestatie van één der partijen het recht van parate executie uit te voeren) van de transportakte ontvangt.

Omdat gebleken is dat partijen slechts één exemplaar van een eerste grosse kunnen ontvangen, achten wij het wenselijker deze grosse pas op te vragen van de notaris op het moment dat deze dient te worden aangewend. Aangezien aan het verstrekken van deze grosse geen kosten zijn verbonden kan deze bepaling vervallen;

- lid 4 van artikel 10.

Volgens de huidige redactie worden de grenzen van het gekochte perceel bepaald door kadastrale inmeting. Dit is niet juist. Alleen de totale grootte van het perceel wordt, op basis van de bij de koopovereenkomst behorende tekening waarop staat aangegeven de ligging en de grenzen van het perceel, door inmeting bepaald;

1980

- artikel 4, lid 3, en artikel 8, lid 4.

Als de aanvrager c.q. de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende goederen, vervalt de aanvraag c.q. is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, terwijl het reeds betaalde gedeelte van de koopsom aan de gemeente vervalt. Deze bepaling is opgenomen om te zorgen dat de koopovereenkomst buiten het faillissement blijft, zodat geen stagnatie in de ontwikkeling van een bepaald gebied behoeft te ontstaan.

Op grond van de Faillissementswet heeft bij faillissement de curator evenwel de bevoegdheid om te bepalen of door de door gefailleerde aangegane verplichtingen al dan niet zullen worden nagekomen, zulks eventueel in het belang van de gefailleerde.

Om deze mogelijkheid niet bij voorbaat uit te sluiten stellen wij u voor deze artikelen zodanig te wijzigen dat het aan het oordeel van ons college wordt overgelaten of de aanvraag vervalt c.q. de overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden. Overigens dient het reeds betaalde gedeelte van de koopsom, dat in een dergelijk geval aan de gemeente vervalt, te worden beperkt tot het in de artikelen 2 en 6 genoemde tiende gedeelte van de koopsom, dat moet worden gestort na het ondertekenen van de bereidverklaring.

- Artikel 10, lid 3.

Volgens de huidige bepaling is het de koper die jaarlijks aan de Staat een door de Staat te bepalen bedrag als aandeel in de algemene beheers- en onderhoudskosten van de waterstaatswerken dient te vergoeden. Een en ander is bij de vaststelling van de verkoopvoorwaarden opgenomen omdat toentertijd werd aangenomen dat in het KB, regelende de eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente Lelystad, de opnemings van deze tekst bij verkoop van grond verplicht zou worden gesteld. Bij incidentale overdrachten van grond aan het openbaar lichaam c.q. de gemeentebestuurders ook het geval. Het is ons echter gebleken dat bij de eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente middels KB - evenals destijds in de gemeente Dronten - deze verplichting niet aan de gemeente zal worden opgelegd. De Staat zal volstaan met het opleggen van de verplichting aan de gemeente om dit door de Staat te bepalen bedrag te betalen. De gemeente zal op haar beurt deze pseudo-waterschapslasten moeten terugvorderen van de desbetreffende grondeigenaar. Een en ander kan worden verwezenlijkt middels de wijziging van artikel 10, lid 3, en artikel 19, lid 3, zoals in het hier bijgaande ontwerp-besluit is aangegeven.

Resumerend stellen wij u voor overeenkomstig het vorenstaande te besluiten tot de vaststelling van de eerste wijziging van de "Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad 1980".

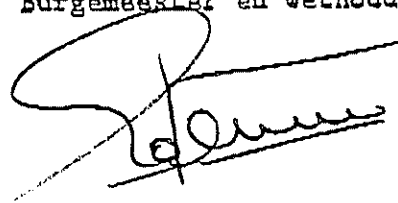
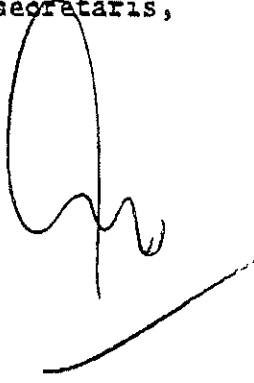
Een exemplaar van het ontwerp-besluit treft u bijgaand aan.

De commissies voor ruimtelijke ordening en voor financiën gaan met dit voorstel akkoord.

Lelystad, 29 april 1980.

De secretaris,

Burgemeester en wethouders van Lelystad,



loco-burgemeester