

Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Lingewaard 2018

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 juni 2004 de "Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Lingewaard 2004 vastgesteld.

Gebleken is dat deze regels niet langer te hanteren zijn als uitgangspunt voor de verkoop van reststroken. Belemmerend is vooral de oude bepaling dat een reststrook niet wordt verkocht als de bestemming van de strook "openbaar groen" is in het vigerende bestemmingsplan. Dit is nagenoeg altijd het geval in de huidige situatie. Dit zou dus betekenen dat bijna geen enkele strook verkocht kan worden.

Ook wordt in de oude bepalingen uitgegaan van een negatieve lijst van beoordelingscriteria vooral gebaseerd op het behoud van het gemeentelijk grondbezit en terughoudendheid bij het verkopen van reststroken. De nieuwe regels gaan uit van de mogelijkheid tot verkoop waarbij een aantal duidelijke randvoorwaarden wordt gesteld.

Tijdens de uitvoering van het project reststroken, gestart in april 2015, bleek ook dat procedures en doorlooptijden anno 2018 niet meer overeenkomen met de bepalingen in de oude beleidsregels uit 2004.

Dit is aangepast en er zijn aanvullende regels opgenomen over kosten en leges. Een aantal definities ontbrak evenals de beschrijvingen voor verkoop, verhuur, bruikleen en verjaring. De procedure om na de verkoop de reststrook de juiste ruimtelijke bestemming toe te kennen is beschreven evenals de kosten die hieraan verbonden zijn.

Doel

Het doel is om heldere en duidelijke beleidsregels te kunnen hanteren waarmee op een transparante wijze beoordeeld kan worden wat een gemeentelijke reststrook is en of een reststrook in aanmerking komt voor verkoop of in gebruik gave.

Definities

In deze beleidsregels worden de volgende definities gebruikt:

Reststrook:

Een strook gemeentegrond die onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte, niet zijnde een bouwkegel, met geen of relatief weinig functionele waarde bij de inrichting van de openbare ruimte, die in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende perceel.

Uitgifte:

Verkoop, verhuur of in gebruik geven van een reststrook waarna het geen onderdeel van het openbaar gebied meer zal zijn.

Openbare weg:

De weg zoals bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet.

Verkooptraject:

De periode na het moment van de afronding van de toetsing tot het moment waarop de notariële akte passeert bij de notaris.

Verkoopovereenkomst reststrook

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een reststrook grond te geven aan een andere partij waarbij deze partij daarvoor een prijs in geld zal betalen.

Verhuurovereenkomst

De overeenkomst waarbij de gemeente, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een reststrook grond in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Bruikleen reststrook

De gemeente geeft aan de andere partij een strook grond om niet in gebruik, onder voorwaarde dat degene die deze strook in gebruik mag nemen de strook, na daarvan gebruik te hebben gemaakt of na een bepaalde tijd, terug zal geven.

Verjaring

Na verloop van een bepaalde periode wordt de bezitter van een goed (in dit geval een strook gemeentegrond) eigenaar van dat goed. Van verjaring kan sprake zijn als gedurende een periode van twintig jaar sprake is van voortdurend, onafgebroken, ongestoord en ondubbelzinnig bezit van de grond. De verkrijger gedraagt zich naar buiten toe alsof hij de eigenaar is van de grond en doet dit op zo'n manier dat de werkelijke eigenaar wordt gewaarschuwd dat er inbreuk wordt gemaakt op zijn eigendomsrecht.

Toetsing

Er zijn verschillende invalshoeken van waaruit naar de verkoop van reststroken kan worden gekeken. Om te beoordelen of een reststrook kan worden verkocht, wordt in een toetsoverleg gebruik gemaakt van de criteria zoals die zijn opgesomd in bijlage 1. De criteria zijn verdeeld in de categorieën:

- juridisch;
- ruimtelijk;
- beheer- en onderhoudstechnisch;
- veiligheid.

Na beoordeling van alle criteria blijkt of er een positief advies aan het verzoek tot aankoop kan worden gegeven.

Mogelijkheden voor de gronduitgifte

Als het resultaat van de toetsing van een verzoek betekent dat de reststrook kan worden uitgegeven, dan zijn er drie mogelijkheden:

1. verkoop
2. verhuur
3. bruikleen

Verkoop, verhuur of bruikleen

De algemene regel is dat reststroken alleen nog worden verkocht en niet meer worden verhuurd. Van de nog lopende huurovereenkomsten zal bij herziening worden bekeken of verkoop mogelijk is. Het huurbestand moet daarmee flink in omvang afnemen. De administratieve lasten die verhuur met zich meebrengt zijn hoog en bij het regelmatig wisselen van huurder is telkens een nieuwe huurovereenkomst noodzakelijk.

De kosten voor het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten kunnen niet gedekt worden uit de jaarlijkse huuropbrengsten en de jaarlijkse administratiekosten.

De reden om de verhuur te beëindigen zijn ook:

- verhuizingen van de huurders worden niet of veel te laat doorgegeven. Hierdoor kan het zijn dat stroken niet meer door huurders worden onderhouden;
- de actualisatie van het huurdersbestand vergt administratieve lasten;
- bij verkoop is direct duidelijk wie eigenaar en daarmee onderhoudsplichtig is voor een strook. Bij verhuur en mutaties van huurders is dit niet altijd duidelijk;
- door plaatselijke verhuur ontstaan perceelgrenzen die geen rechte lijn meer vormen met het openbaar gebied omdat niet alle eigenaren van een woning instemmen met verhuur (bijvoorbeeld aan de achterzijde). Daardoor kan een ongelijke begrenzing ontstaan die stedenbouwkundig ongewenst is.

Verkoop

Per verzoek wordt beoordeeld of de reststrook in aanmerking komt voor uitgifte door verkoop.

De toetsingscriteria uit bijlage 1 worden hierbij gebruikt. Na toetsing start het verkooptraject waarin onder andere de verkoopovereenkomst wordt opgesteld.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in de verkoopovereenkomst aanvullende voorwaarden te stellen. De verkoop van reststroken gebeurt op basis van dit beleid en de prijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief.

Verhuur

Als een reststrook kan worden verkocht, is het in principe niet mogelijk om de reststrook te huren. Dit is wel mogelijk als de huur voor een tijdelijke periode is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de reststrook op termijn gebruikt zal worden voor de herinrichting van het openbaar gebied. Ook is het mogelijk te huren, als er al een bestaande huurovereenkomst is en men de reststrook niet wil kopen. Bestaande huurovereenkomsten worden, zodra deze mogelijkheid zich voordoet, in overeenstemming gebracht met de verhuurtarieven die in de Grondprijzenbrief worden genoemd.

Bruikleen

Als er niet tot verkoop of verhuur kan worden overgegaan en er naar het oordeel van de gemeente bijzondere omstandigheden zijn, kan er toestemming tot tijdelijk gebruik worden gegeven.

Onder bijzondere omstandigheden vallen in elk geval de volgende situaties:

- de reststrook geeft de inwoner nauwelijks extra woongenot en leidt ook niet of nauwelijks tot waardevermeerdering van het eigendom;
Bijvoorbeeld: de strook maakt onderdeel uit van de voortuin en is verhoudingsgewijs smal/klein gelet op de totale diepte van de voortuin
- de ligging van de reststrook zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten voor de gemeente.
Bijvoorbeeld: de grond is niet/slecht bereikbaar vanaf de openbare weg (bv. gelegen aan een watergang of gronden van derden) en daardoor lastig bereikbaar voor het plegen van onderhoud
- in het kader van een te ontwikkelen project of een adequaat beheer van de te ontwikkelen gronden of openbare ruimte, is in gebruik geven een goede optie. In die gevallen zal, met in achtneming van de wettelijke mogelijkheden, de reststrook in bruikleen gegeven kunnen worden.

In gebruik genomen gemeentegrond

Er zijn op een groot aantal plaatsen zonder gemeentelijke toestemming stroken in gebruik genomen. Sinds 2015 wordt er op projectbasis actief gewerkt aan het in kaart brengen van deze situaties en vervolgens het opheffen hiervan. Alle onrechtmatige situaties worden aangepakt zodat in de toekomst alleen grond in gebruik is waar een schriftelijke overeenkomst voor is.

De mogelijkheden om deze onrechtmatige situaties op te heffen zijn:

- verkoop;
- verhuur;
- bruikleen;
- verjaring;
- handhaving.

Als geconstateerd wordt dat er zonder schriftelijke toestemming gemeentegrond in gebruik is genomen dan wordt de betreffende gebruiker aangeschreven. Op dat moment is al duidelijk of de gebruiker de strook eventueel kan kopen. De toetsing op basis van de criteria in bijlage 1 heeft al plaatsgevonden. Als verkoop mogelijk is wordt het verkooptraject gestart.

Als verkoop niet mogelijk is of de gebruiker niet wil kopen dan is in uitzonderingsgevallen verhuur of in gebruik gave een mogelijkheid. In alle andere gevallen dient de grond ontruimd te worden.

Verjaring

Regelmatig wordt een beroep gedaan op verjaring van de strook grond. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond over kan gaan van de gemeente naar de gebruiker. Om een geslaagd beroep op verjaring te kunnen doen, dient de gebruiker bewijsmateriaal aan te leveren. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. De bewoner dient de verjaring dus te bewijzen

De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt. Als een beroep op verjaring succesvol is, moet de veranderde eigendomssituatie in het Kadaster worden verwerkt. De kosten hiervan zijn voor de nieuwe eigenaar van de grond. Als er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn, moet daar bijvoorbeeld een zakelijk recht voor gevestigd

worden, wat tegelijk kan met het inschrijven van een notariële akte van verjaring bij de notaris. Ook is het noodzakelijk om de bestemming van de grond in het bestemmingsplan te laten wijzigen voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Handhaving

Wanneer verkoop niet mogelijk is of er geen geslaagd beroep op verjaring kan worden gedaan zal de in gebruik genomen strook ontruimd moeten worden door de gebruiker. De kosten voor ontruiming en/of herstel komen voor rekening van degene die de strook in gebruik had. Als geen gehoor wordt gegeven aan de schriftelijke aanzegging tot ontruiming kan er gedwongen ontruiming plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente direct zelf ontruimen na een schriftelijke aankondiging of pas nadat de gemeente door een rechter in het gelijk is gesteld.

Bestemming reststroken

De huidige bestemming van reststroken in het bestemmingsplan voor de verkoop is meestal groen, sport, recreatie of verkeer. Allemaal openbare bestemmingen. Na de verkoop zal het particulier gebruik van de strook strijdig zijn met het bestemmingsplan. Om dat te repareren zal periodiek een herstelplan voor het geldende bestemmingsplan worden gemaakt waarin de wijziging van de bestemming wordt aangepast.

De gemeente zal zich inspannen om de huidige bestemming op een nader door de gemeente te bepalen tijdstip te wijzigen in een bestemming voor wonen ten behoeve van een erf en/of tuin. In geval van verjaring zal de gemeente hiertoe pas overgaan nadat een schriftelijk verzoek tot wijziging van de bestemming is ingediend.

Verwervingskosten reststrook

De verwervingskosten bestaan uit de grondprijs (koopsom) voor de grond, kosten voor het Kadaster, notariële kosten, kosten voor overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar, kosten belastingen en kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan.

Kosten voor aankoop reststrook:

De grondprijs is opgenomen in de Grondprijzenbrief die periodiek door het college wordt vastgesteld. Iedere aanbieding bevat de grondprijs van het jaar waarin de aanbieding wordt gedaan. Op het moment dat de aanbieding wordt aanvaard (mondeling/schriftelijk) ontstaat een overeenkomst in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

In de aanbieding wordt mededeling gedaan van alle kosten die aan de transactie verbonden zijn. Het aankoopbedrag is altijd "kosten koper" wat betekent dat de kosten voor onder andere de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het register van het Kadaster en de notaris-kosten voor het passeren van de leveringsakte, voor rekening komen van de nieuwe eigenaar.

Wanneer door een eventuele verkoop van de reststrook de openbare ruimte moet worden heringericht, zijn de kosten hiervan voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Kosten voor wijziging van het bestemmingsplan

De wijziging van de bestemming van de reststrook is noodzakelijk als het eigendom van de reststrook overgaat van de gemeente op een andere partij. De bestemming zal namelijk niet meer een openbare functie dienen. De kosten voor deze wijziging zijn, in geval er sprake is van aankoop, in de grondprijs per m² begrepen. Dit is alleen het geval indien er sprake is van een reststrook zoals bedoeld in deze beleidsregels.

De kosten voor wijziging wanneer er sprake is van verjaring, zijn voor rekening van de toekomstige eigenaar.

De kosten zijn gelijk aan de kosten voor een bestemmingsplanwijziging zoals genoemd in de legesverordening die jaarlijks wordt vastgesteld.

In hoofdstuk 8, artikel 2.8.2 van de legesverordening 2018 is opgenomen:

"Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening die in gezamenlijk verband met andere aanvragen én bij een gemeentelijk initiatief tot vaststelling van een bestemmingsplan wordt betrokken, bedraagt € 778 ." (Het bedrag is exclusief de kosten die verbandhouden met het opstellen

van het bestemmingsplan cq het uitvoeren van onderzoeken welke toe te rekenen zijn aan de betreffende locatie)

Kosten voor voorzieningen t.b.v. kabels en/of leidingen

Reststroken waarin zich kabels en/of leidingen bevinden, kunnen verkocht worden mits er toestemming is verleend door de eigenaar van de kabels en/of leidingen én de door hen gestelde voorwaarden privaatrechtelijk worden vastgelegd. Dit is nodig zodat beheerders te allen tijde werkzaamheden aan de kabels en/of leidingen kunnen uitvoeren of kunnen vervangen.

De eigenaren van kabels en/of leidingen kunnen ook als eis voor de verkoop stellen dat het tracé wordt verlegd, waarbij de kosten op de gemeente zullen worden verhaald. Dit komt omdat de oorspronkelijke tracés voor kabels en/of leidingen in overleg met de gemeente destijds zodanig zijn gekozen dat ze in openbare grond kwamen te liggen. Uitbreiding van of onderhoud aan het net is dan veel eenvoudiger uit te voeren dan wanneer het tracé zich niet op openbare grond bevindt.

In deze gevallen zullen deze kosten voor rekening van de koper komen. Bij schriftelijke instemming van de kabel- of leidingbeheerder zal het verkooptraject kunnen starten met daarin opgenomen de opschortende voorwaarde dat de juridische levering pas plaatsvindt nadat de verlegging op kosten van de koper is uitgevoerd en afgerekend.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om beleidsregels vast te stellen die betrekking hebben op het aangaan van privaatrechtelijke handelingen (artikel 160, eerste lid, sub e Gemeentewet).

De koopovereenkomsten en de notariële akten worden ondertekend door of namens de burgemeester. (artikel 171 van de Gemeentewet)

Het college behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen af te wijken van de genoemde (toetsings-) voorwaarden voor de uitgifte van reststroken.

Het toe- of afwijzen van een verzoek tot aankoop, huur, bruikleen of verjaring van eigendomsrechten van reststroken is niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Beroep bij een civiele rechter is wel mogelijk.

Communicatie

Deze beleidsregels worden bekend gemaakt in Hét Gemeente Nieuws. Daarin wordt een kennisgeving geplaatst met daarin een verwijzing naar het Elektronisch Gemeentebblad. Het Elektronisch Gemeentebblad is te vinden via de landelijke voorziening www.overheid.nl.

Citeertitel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Lingewaard 2018".

In werking treden van de beleidsregels

Deze beleidsregels treden één dag na publicatie op het Elektronisch Gemeentebblad van de gemeente Lingewaard in werking.

Bijlage 1 Criteria voor toetsing

Voorafgaand aan elke verkoop wordt een procedure doorlopen, waarin de gemeente alle argumenten voor en tegen een mogelijke verkoop afweegt. In de procedure bekijkt de gemeente of een verzoek tot grondverkoop voldoet aan de gestelde voorwaarden. Als zich kabels of leidingen van nutsbedrijven of andere belanghebbenden in de betreffende strook bevinden, wordt hen gevraagd of zij kunnen instemmen met de verkoop.

Als eerste wordt nagegaan of de te koop gevraagde reststrook als openbaar groen in gebruik is. Is dit het geval dan wordt onderzocht of de betreffende reststrookgrond onderdeel is van de Lingewaardse hoofdgroenstructuur.

Ligt de reststrook binnen deze hoofdgroenstructuur, dan komt de reststrook niet voor verkoop in aanmerking tenzij de grond aantoonbaar vóór 2008 al in gebruik was. Ligt de betreffende reststrook buiten de hoofdgroenstructuur dan wordt de aanvraag aan de volgende criteria getoetst.

A. Juridische criteria

- De reststrook wordt alleen verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende grond (particulieren/woningcorporaties)
- Verzoeken van bewoners van huurwoningen tot aankoop van reststroken worden niet gehonoreerd. Wel is het mogelijk om de betreffende reststroken aan de verhuurder te verkopen.
- Als de reststrook grenst aan meerdere percelen, in eigendom bij verschillende eigenaren, is onderlinge overeenstemming nodig over de verdeling daarvan.

B. Ruimtelijke criteria

Verder geldt dat:

1. De reststrook beleidsmatig niet is aangemerkt als "hoofdgroenstructuur groen"
2. De reststrook geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of -begrenzings mag opleveren (voorkomen van versnippering).
3. De reststrook niet in gebruik is als parkeerplaats, rijweg of fietspad/-strook en als zodanig onderdeel uitmaakt van de openbare weg.
4. Na de uitgifte van reststrook geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) ontstaan van het woongenot op de aangrenzende percelen.
5. Na de uitgifte van de reststrook geen cultuurhistorische of archeologische waarden verloren gaan.
6. De uitgifte van de reststrook niet ten koste gaat van een duidelijke functie als openbaar spelen/of evenemententerrein, trapveld en dergelijke.
7. De uitgifte van de reststrook niet ten koste gaat van een officieel aangewezen hondenuitlaatstrook.
8. De uitgifte van de reststrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid en ontsluiting van de aangrenzende openbare ruimte.
9. In situaties waarin zich aan beide zijden van een B-watgang/waterpartij gemeentelijke reststroken bevinden, alleen die reststroken voor verkoop in aanmerking komen als:
 - o Aan één zijde een obstakelvrije zone over blijft van minimaal één meter breed én
 - o Aan de overzijde een schouw- of onderhoudspad blijft van minimaal vier meter breed. Staan er in deze ruimte bomen dan geldt deze vier meter brede obstakelvrije zone vanaf de boom of bomenrij.
10. Reststroken langs A-watgangen van het Waterschap Rivierenland alleen in aanmerking komen voor verkoop als dit niet in strijd is met de richtlijnen van het Waterschap Rivierenland.
11. Na uitgifte van de reststrook zich geen waardevolle bomen op het perceel bevinden. Onder waardevolle bomen verstaan wij bomen ouder dan 80 jaar, monumentale bomen, gedenkbomen (ter ere van een bepaalde gebeurtenis/persoon), zeldzame bomen, bomen met de bestemming om een belangrijke structuur te gaan vormen (denk bijvoorbeeld aan een toekomstige laan) en bomen met de bestemming om een hoge leeftijd te bereiken. Ook hangen geen takken of een deel van de kroon van een of meerdere bomen of houtopstanden in de directe omgeving nu of in de toekomst (eindbeeldfase) over de reststrook heen.
12. De reststrook niet nodig is voor (nog niet omschreven toekomstige) gemeentelijke/openbare doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn woningbouw, bedrijventerreinen, wegen, parkeren, herinrichting plantsoen, aanplant buffergroen of andere te verwachten bestemmingen of ontwikkelingen.
13. De reststrook geen deel uit maakt (al dan niet onlosmakelijk) van een beeldbepalende/functionele groenvoorziening en/of conflicteert niet met het ter plaatse geldende beleid voor het openbaar groen.
14. De reststrook niet wordt uitgegeven als er hierdoor bebouwingmogelijkheden ontstaan die ongewenst zijn.
15. De reststrook geen functie heeft als kijk- en verblijfsruimte. Uitzondering hierop is wanneer de strook onderdeel uitmaakt van een zodanig grote plantsoeneenheid dat uitgifte van de strook nauwelijks inbreuk maakt op de genoemde functie.

16. De reststrook niet op een locatie ligt waar uniformiteit in inrichting en beheer of anderszins wenselijk is. Voorbeelden zijn bermen langs wegen en paden, inrichting van hofjes.
17. De reststrook niet nodig is om de ruimtelijke werking door het openbaar groen te behouden. Een voorbeeld is het aanzetten van voetgangersroutes.
18. De reststrook geen "buffer"-functie (afschermend groen) heeft tussen bebouwd gebied en de weg(en). Deze functie heeft als doel het tegengaan van geluidshinder, het uit het zicht halen van erfafscheidingen, achtergevels, opstallen.

C. Beheer- en onderhoudstechnische criteria

(riolering, kabels en leidingen, verlichting, civieltechnische werken)

19. Na de uitgifte van de reststrook mag het beheer en de bereikbaarheid van aangrenzende of onderliggende gemeentelijke eigendommen niet worden bemoeilijkt/belemmerd.
20. Na de uitgifte van de reststrook mogen in de betreffende grond(en) geen hoofdrioleringsbuizen, druk- en vacuümrioleringen, persleidingen, doorgaande gasleidingen, gasafsluiters, doorgaande waterleidingen, brandkranen, telecommunicatie kabels en/of hoog-/laagspanningskabels aanwezig zijn.
21. Na de uitgifte van de reststrook mogen er geen kabel-, reduceer-, verdeelkasten of traforuimten op het perceel staan.
22. De aanwezigheid van de voorzieningen zoals omschreven in lid 20 en 21 is alleen toegestaan als met de aspirant koper er overeenstemming is bereikt met de leidingbeheerder:
 - o over het verleggen van de kabels/leidingen/voorzieningen óf
 - o over het vestigen van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5:101 BW óf
 - o over het vestigen van een kwalitatieve verplichting

De kosten die hieruit voortvloeien zijn geheel voor rekening van de koper.

D. Veiligheidscriteria

23. Na de uitgifte van de reststrook blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.
24. Na uitgifte van de reststrook mag er geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid ontstaan. Een voorbeeld is de belemmering van het uitzicht bij kruising van wegen of in bochten.
25. Na de uitgifte van de reststrook blijft de bereikbaarheid voor politie, hulpdiensten en derden gewaarborgd.
26. Achterpaden, brandgangen en vluchtroutes zijn geen onderdeel van de gronduitgifte. Tenzij in deze voorzieningen op een andere wijze kan worden voorzien of ze worden teruggebracht waarbij de kosten voor rekening van de koper zijn.
27. Na de uitgifte van de reststrook blijft de sociale veiligheid gewaarborgd.

Wanneer de aanvraag volledig is getoetst start het verkooptraject. De verkopende partij behoudt het recht om in de koopovereenkomst en/of akte van levering aanvullende bepalingen op te nemen. In geval van aanwezigheid van eigendommen van derden kunnen ook op hun verzoek aanvullende bepalingen opgenomen worden.