

Reguleren hoogte groen particulieren in een kettingbeding

Bij het opstellen van een koopovereenkomst of een akte van levering (of vergelijkbare overeenkomsten) wordt bepaald aan wie en onder welke voorwaarden een vastgoedobject wordt verkocht. Daarna moet worden voorkomen dat de koper het object doorverkoopt aan een onwenselijke partij en dat de koper het object doorverkoopt zonder de voorwaarden voor het gebruik die in eerste aanleg aan de koper waren opgelegd.

Kettingbeding in een koopovereenkomst

In een overeenkomst worden rechten en verplichtingen afgesproken tussen de betrokken partijen. Derden kunnen niet worden gebonden. Om de molenbiotoop te beschermen kunnen partijen bij de verkoop van vastgoed afspreken dat koper ervoor zorgt geen bomen, struiken, heggen of hagen te planten die hoger worden dan bijvoorbeeld 6 meter of de hoogte van het huis/gebouw en dat de koper ervoor zorgt dat de bomen, struiken, heggen en hagen ook op deze maximale hoogte worden gehouden.

Met een kettingbeding kan deze verplichting niet alleen aan de koper worden opgelegd, maar ook aan diens rechtsopvolgers. Het kettingbeding heeft geen wettelijke basis. Het is een contractuele afspraak tussen partijen. Om deze afspraken af te kunnen dwingen is het essentieel dat het kettingbeding op de juiste wijze is opgesteld.

Een gemeente kan bijvoorbeeld bij de verkoop van gronden afspraken maken over de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen of over andere beperkingen die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals de aard, de hoogte en het onderhoud van het groen in de tuin.

Hoe ziet een goed kettingbeding eruit?

Een goed kettingbeding bevat vier schakels. Ten eerste bevat het de contractuele verplichting die verkoper (hierna: A) en koper (hierna: B) onderling overeenkomen.

Art. X. Kettingbeding

Art. X.1a. Koper heeft van Verkoper perceel/woning X (adres, gemeente Y) gekocht. Het perceel/de woning ligt binnen de molenbiotoop van Molen Z. Het is de Koper verboden in zijn voor-, zij- of achtertuin bomen, struiken, heggen, hagen of ander groen te planten dat een uiteindelijke hoogte zal bereiken van meer dan 5 meter¹.

Art. X.1b. Koper verplicht zich ertoe de in voor-, zij- of achtertuin geplante bomen, struiken, heggen, hagen of ander groen te onderhouden en te snoeien opdat deze niet hoger dan 5 meter worden.

¹ Deze hoogte is uiteraard afhankelijk van de afstand tot de molen conform de molenbiotoopformule. Aan te bevelen is in ieder geval te kiezen voor een hoogte die ruimschoots beneden de nok- of maximale bouwhoogte van de woningen ligt, zodat én voorkomen wordt dat bomen uiteindelijk toch hoger worden dan de woning én dat een 'glijdende' vorm ontstaat met minder kans op turbulenties.

Notitie

Ten tweede de '1^e doorgeefverplichting'. A zal verlangen dat indien B zijn pand doorverkoopt aan koper II (hierna: C), ook C is gebonden aan het verbodsbeding.

Art. X.2a. Eerste doorgeefverplichting: Koper zal bij verkoop van het perceel/de woning aan een derde de verplichtingen zoals opgenomen in art. 1a. en 1b. opnemen in de koopovereenkomst (of overdrachtsakte) tussen hemzelf en die derde.

Ten derde de '2^e doorgeefverplichting'. A wil niet alleen B's opvolger C, maar ook de opvolgers van C, zoals D, binden aan het beding.

Art. X. 2b. Tweede doorgeefverplichting: Koper is verplicht de verbods-, gebods- en doorgeefverplichtingen zoals genoemd in art. 1a.,1b. en 2a. tezamen met onderstaand boetebeding in hun geheel bij elke gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht op te nemen in de koopovereenkomst (of overdrachtsakte) van het perceel/de woning die hij afsluit met elke volgende koper.

Ten vierde de boeteclausule. Een kettingbeding heeft geen zakelijke werking. Het verbod volgt dus niet automatisch de zaak bij de volgende overdrachten. Het beding moet actief worden doorgegeven in de opeenvolgende overeenkomsten. Indien B aan C niets mededeelt over het beding en indien B het beding niet doorlegt in zijn overeenkomst met C dan schiet B tekort in de nakoming van A – B, maar is C niet gebonden aan het verbodsbeding. Als stok achter de deur voor B kan (en moet) A in zijn overeenkomst met B een boeteclausule laten opnemen die bepaalt dat B een boete moet betalen als hij het gehele kettingbeding niet doorgeeft. Hierbij moet ook de boeteclausule als onderdeel van het kettingbeding worden doorgelegd.

Art. 4a. In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in de artikel 1a. en 1b. in deze koopovereenkomst verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve de gemeente een boete van € 25.000,--, een en ander onverminderd het recht van gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Art. 4b. In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in art. 2a. en 2b. in deze koopovereenkomst verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeente een boete van € 50.000,--. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Een kettingbeding biedt dus mogelijkheden die bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid niet kan bieden. Door het kettingbeding goed te formuleren en de boete afschrikwekkend hoog te maken kan het beding nagenoeg de gewenste zakelijke werking hebben zonder de daaraan verbonden verplichtingen en kosten (zelfs nog na verloop van 70 jaar).

Als de gemeente de grond eerst aan een ontwikkelaar verkoopt

Indien de gemeente de verkopende partij is aan de particulieren kan de gemeente het kettingbeding in de koopovereenkomst of acte van levering opnemen. Ook kan de gemeente algemene voorwaarden opstellen als verplichte bijlage bij een koopovereenkomst of acte van levering met een bijbehorende eerste en tweede doorgeefverplichting.

Notitie

In veel gevallen zal een ontwikkelende partij de woningbouw realiseren en de bouwgrond afnemen van de gemeente of heeft de grond al in handen. Tussen gemeente en de ontwikkelende partij zal sprake zijn van een zogenaamde exploitatieovereenkomst en een akte van levering tussen gemeente. In die overeenkomst moet de verplichting tot het opleggen van het kettingbeding aan de uiteindelijke kopers van de grond dan wel de woningen of bedrijven worden geregeld.

Ook kan het kettingbeding en het doel daarvan worden opgenomen in de algemene voorwaarden bij de overeenkomst. Geregeld moet dan zijn dat ook deze algemene voorwaarden worden doorgegeven bij doorverkoop van de grond dan wel de woningen of ook bedrijven. Het kettingbeding moet dan uiteraard ook in de overeenkomst zelf worden opgenomen.

Planologische borging

Een kettingbeding komt overigens niet in plaats van een planologische borging, maar kan van nut zijn indien een planologische borging ontbreekt of juist de planologische borging versterken. Uitgangspunt is uiteraard dat de maximale hoogte van bebouwing én van alle vormen van groen is geregeld in het betreffende bestemmingsplan.