GEMEENTEBLAD VAN VENLO

no-2.07.351.12

Algemene Verkoopvoorwaarden 1993

Vastgesteld bij besluit dd. 27 januari 1993 van de Raad
In werking dd. 28 januari 1993

HOOFDSTUK 1

Definities

Aflevering:
feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden:
de hierna volgende voorwaarden van de gemeente Venlo die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente.

De gemeente:
de gemeente Venlo.

Grond:
de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop.

Het verzoek om aankoop:
de schriftelijke, ondertekende verklaring van de wederpartij waarbij deze zich bereid verklaart de onroerende zaak te kopen onder de condities zoals vermeld in de verklaring.

Ingebruikneming:
het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Notariële akte:
de voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:
de grond en/of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht:
juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.

Verkoopovereenkomst:
de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Wederpartij:
de koper.

HOOFDSTUK 2

Algemene bepalingen

Artikel 1: Geldigheid

a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Venlo en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

b. Alleen die artikelen die in de verkoopvereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 2: Definities

De in het vorige hoofdstuk aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene verkoopvoorwaarden, de gemeente, grond, het verzoek om aankoop, (feitelijke) ingebruikneming, notariële aktie, onroerende zaak, overdracht, verkoopovereenkomst en wederpartij.

Artikel 3: Tekening, betaling waarborgsom

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

b. Gelijktijdig met het indienen van een verzoek om aankoop dient koper een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom te verrichten van tien procent van de koopsom.

c. Het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

d. Indien de Raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het percentage van de wettelijke rente, worden terugbetaald.

Artikel 4: Staat van aflevering

a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.

b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.

c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5: Overdracht en aanvaarding

a. De akte van levering wordt ondertekend binnen 4 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 13 van toepassing.

b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend, tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen. Het college van burgemeester en wethouders kan toestemming verlenen, onder nader te stellen voorwaarden, tot vervroegde ingebruikname mits tenminste de koopsom volledig is voldaan.

Artikel 6: Lasten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder met name ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste (notariële) akte(n) en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.

b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de wederpartij.

Artikel 7: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.

Artikel 8: Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, vormt geen aanleiding tot verrekening tenzij het verschil 5 procent of meer bedraagt.

Artikel 9: Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport van een terzake kundig milieubureau, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins

onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

b. Geeft het globaal onderzoek aanleiding tot het instellen van een aanvullend, gedetailleerd onderzoek en blijkt hieruit dat, zonder nadere maatregelen c.q. sanering, de te verkopen grond niet overeenkomstig de bestemming gebruikt kan worden, dan neemt de gemeente, alvorens de notariële akte gepasseerd wordt, zodanige maatregelen dat de grond overeenkomstig het voorgenomen doel kan worden gebruikt.
Een verklaring van een terzake kundig milieubureau inzake de mogelijkheid, voor wat betreft de toestand van de bodem, de grond overeenkomstig het oogmerk van de wederpartij, zoals omschreven in het verzoek om aankoop, te benutten, wordt aan de notariële akte gehecht. De gemeente heeft het recht indien de bodemverontreiniging te ernstig is van de verkoop af te zien; artikel 3, lid d is van toepassing.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: (niet-besmette) funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 10: Faillissement en beslag

a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de verkoopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 11: Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12: Betaling koopsom

a. Binnen 4 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 13: Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 3

Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 14: Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 15 tot en met 25 is slechts geldig indien en voor zover deze in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 15: Bebouwing

a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executie en van verkoop op grond van enig hypotheekrecht.

e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in verkoopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.

f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.

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

Artikel 16: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van toepassing.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
   3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.

c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.
   Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
   Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
   1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
   3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
   4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 17: Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.
Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van

bedoelde parkeerplaats(en) is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van ƒ 100,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de verplichting tot aanleg en/of onderhoud van de parkeerplaats(en) te vorderen.

Artikel 18: Afrastering bedrijfsterrein

Indien de verkoop betrekking heeft op een bedrijfsterrein, verplicht de wederpartij zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.

Artikel 19: Gebruik overeenkomstig bestemming

a. Het is de wederpartij niet toegestaan de bestemming van de onroerende zaak te wijzigen en daarop in overeenstemming met die bestemming gestichte opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met die bestemming, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

b. Bij overtreding van het in het vorig lid bepaalde is de wederpartij gehouden op eerste schriftelijke aanzegging van burgemeester en wethouders de oorspronkelijke bestemming te herstellen.

c. Heeft de wederpartij binnen de bij de aanzegging gestelde termijn de oorspronkelijke bestemming niet hersteld, dan is hij - onverminderd zijn verplichting tot vergoeding van de hieruit voor de gemeente voortvloeiende schade - aan de gemeente een boete verschuldigd van ƒ 100,00 voor elke dag dat hij ingebreke is.

Artikel 20: Opstalrecht voor kabels en leidingen

a. Ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepgewortelde struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

c. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 21: Burenrechtelijke bepaling

De wederpartij doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 22: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

a. Ten behoeve en ten laste van de in de verkoopovereenkomst vermelde te verkopen onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de verkoopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak, worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 23: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 24: Kettingbeding

a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direkt opeisbare boete van vijftigduizend gulden ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 25: Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.