

GEMEENTEBLAD VAN VENLO

(no. 2.07.351.12)

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 1968

Vastgesteld bij besluit dd. 14 februari 1968 van de gemeenteraad
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
dd. 11 maart 1968, no. B 4935

In werking dd. 1 april 1968

HOOFDSTUK I.

Algemeen.

Artikel 1.

1. Op verkoop van bouwterrein door de gemeente Venlo zijn, voorzover niet anders overeengekomen, de in dit besluit opgenomen algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.
2. Een voorstel tot verkoop aan de gemeenteraad wordt niet gedaan dan nadat de aspirant-koper van een bouwterrein een door hem ondertekende verklaring heeft overgelegd, welke onder meer inhoudt, dat hij bekend is met de in dit besluit opgenomen algemene verkoopvoorwaarden en dat hij zich verplicht om, indien de overeenkomst tot stand komt, deze algemene verkoopvoorwaarden en de in de verklaring opgenomen bijzondere verkoopvoorwaarden na te komen.
3. Afwijkingen van de algemene verkoopvoorwaarden en andere aan de verkoop te verbinden bijzondere voorwaarden moeten volledig in de in lid 2 bedoelde verklaring worden opgenomen.
4. Indien het verkochte meerdere bouwkavels omvat, worden de algemene verkoopvoorwaarden geacht op elke kavel afzonderlijk van overeenkomstige toepassing te zijn.
5. Indien het terrein door meerdere personen tezamen wordt gekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
6. De verkoop van bouwterrein geschiedt onafhankelijk van ingevolge de woningwet, de bouwverordening en andere wetten, verordeningen of besluiten ten aanzien van de voorgenomen bebouwing vereiste vergunningen en gestelde voorwaarden.

HOOFDSTUK II.

Betaling koopsom en kosten.

Artikel 2.

1. Tegelijk met de ondertekening van de in artikel 1 bedoelde verklaring betaalt aspirant-koper aan de gemeente een bedrag gelijk aan 10% van de koopsom. Dit bedrag, waarover hem — behoudens het in lid 3 bedoelde geval — geen rente wordt vergoed, wordt met koper bij het betalen van de koopsom verrekend.
2. Het restant van de koopsom wordt betaald uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht of, indien door burgemeester en wethouders aan koper ingevolge artikel 8, lid 3, vervroegde ingebruikneming

van het gekochte is toegestaan, vóór de dag, waarop met het vroegd gebruik wordt aangevangen.

3. Komt de eigendomsoverdracht niet tot stand, dan wordt het in lid 1 bedoelde bedrag, indien de oorzaak van het niet tot stand komen der overdracht bij de gemeente is gelegen, vermeerderd met een rente van 2^o/_o per jaar boven het promesse-disconto van de Nederlandse Bank over het tijdvak, gedurende welk dit bedrag bij de gemeente heeft uitgestaan, aan de koper terugbetaald.
4. Komt de eigendomsoverdracht niet tot stand ten gevolge van een bij de koper gelegen oorzaak, dan vervalt het in lid 1 bedoelde bedrag, onverminderd het bepaalde in artikel 3, aan de gemeente.

Artikel 3.

1. Koper verplicht zich vanaf de 14e dag na de dagtekening van de kennisgeving van burgemeester en wethouders aan koper, dat het besluit van de gemeenteraad tot verkoop door gedeputeerde staten van Limburg is goedgekeurd, tot en met de dag, waarop de koopsom wordt betaald, aan de gemeente een rente over de resterende 90^o/_o van de koopsom te betalen, berekend naar:
 - a. 2^o/_o per jaar boven het promesse-disconto van de Nederlandse Bank over de eerste 3 maanden;
 - b. 3^o/_o per jaar boven het promesse-disconto van de Nederlandse Bank over de resterende periode.
2. Bij beëindiging van de koopovereenkomst eindigt tevens de in lid 1 bedoelde periode.

Artikel 4.

1. Indien in het raadsbesluit tot verkoop is bepaald, dat de grond al of niet bouwrijp zal worden opgeleverd, zijn de kosten van straat- en/of trottoiraanleg, alsmede de kosten van aanleg van riolering volgens het geldende plan wel of niet in de verkoopprijs begrepen.
2. In de verkoopprijs zijn nimmer begrepen enigerlei andere belasting of welke andere rechten dan ook, ten aanzien van het verkochte terrein op dat moment of op een later tijdstip te heffen.

Artikel 5.

Alle kosten op- of samenhangende met de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper.

HOOFDSTUK III.

Het te leveren terrein.

Artikel 6.

Het terrein wordt overgedragen in de staat, waarin het zich op het moment van de verkoop bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden, rechten en lasten.

Artikel 7.

1. De grenzen van het verkochte zullen door of vanwege de gemeente ter plaatse worden afgepaald. Deze afpaling is zowel ten aanzien van de afmetingen als ten aanzien van de oppervlakte voor beide partijen bindend.
2. Koper en verkoper verplichten zich over en weer tot verrekening van meer- of mindermaat op basis van de in de akte van overdracht genoemde grondprijs per m², indien en voorzover de zuivere oppervlakte van het verkochte bij kadastrale opmeting afwijkt van de in deze akte vermelde oppervlakte.

HOOFDSTUK IV.

De levering.

Artikel 8.

1. De overdracht bij notariële akte geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van 5 maanden vanaf de kennisgeving van burgemeester en wethouders aan koper, dat het besluit tot verkoop door gedeputeerde staten van Limburg is goedgekeurd.
2. Indien aan het bepaalde in lid 1 niet is voldaan, kunnen burgemeester en wethouders aan koper nog één maand de gelegenheid geven zijn medewerking aan het passeren der akte te verlenen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen koper op diens verzoek het vroegd gebruik van het terrein toestaan. Zodanige toestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 2, lid 2, slechts verleend, nadat koper aan de burgemeester een onherroepelijke volmacht heeft verstrekt om binnen de in voorgaande leden bedoelde termijn namens koper de akte van overdracht te verlijden.
4. Koper verplicht zich — behoudens het in lid 3 bedoelde geval — de grond niet in gebruik te nemen, voordat de akte van overdracht is gepasseerd.

Artikel 9.

De grond- en alle verdere eigenaarlasten, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van koper vanaf 1 januari volgende op de datum van overdracht óf — ingeval van vervroegd gebruik — volgende op de datum van betaling der koopsom, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd.

HOOFDSTUK V.

Bebouwingsplicht van de koper.

Artikel 10.

1. De koper verplicht zich binnen 9 maanden na datum van het raadsbesluit met de bouw van het in dit raadsbesluit aangeduide object te beginnen en daarmee voort te gaan, totdat dit is voltooid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen verlenging van de in het voorgaande lid bedoelde termijn toestaan.

Artikel 11.

1. Koper verplicht zich, indien hij aan het bepaalde in artikel 10 niet heeft voldaan, het gekochte terrein in de toestand, waarin het door de gemeente Venlo werd opgeleverd, op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen 90% van de betaalde koopsom.
2. Eventueel door koper intussen voor het terrein betaalde straat- en/of trottoiraanlegbelasting worden hem bij de wederoverdracht gerestitueerd.
3. De kosten van wederoverdracht in eigendom aan de gemeente komen geheel voor rekening van koper.

Artikel 12.

1. Koper verplicht zich het recht op levering van het verkochte niet te zullen vervreemden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen — met inachtneming van het bepaalde in lid 3 — in bijzondere gevallen op verzoek van koper ontheffing van de in lid 1 bedoelde verplichting verlenen.
3. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van de in lid 1 bedoelde verplichting verlenen, blijven de uit de oorspronkelijke overeenkomst voortvloeiende verplichtingen onverminderd van kracht met dien verstande dat:
 - a. de in artikel 8, lid 1, bedoelde termijn, waarbinnen de overdracht

- moet plaats vinden, wordt gesteld op maximaal 12 maanden;
- b. koper, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2, lid 2 en 8, lid 3, met de bebouwing van het terrein moet zijn begonnen, vóórdat hij het recht op levering van het betreffende terrein aan een derde cedeert en deze bebouwing zelf voltooit;
 - c. dat de verkoop van het recht op levering mede omvat de door koper te voltooien opstallen;
 - d. alle uit de toegestane cessie voortvloeiende leveringen voor dezelfde notaris worden verleden;
 - e. in elke akte van eigendomsoverdracht alle uit de oorspronkelijke overeenkomst voortvloeiende verplichtingen worden opgenomen, waardoor de eigenaar treedt in de verplichtingen van koper, voor zover deze door koper niet waren of worden nagekomen;
 - f. koper binnen één maand na het verstrijken van de onder a. bedoelde termijn het verkochte zelf in eigendom moet nemen. Indien in dit geval met de bebouwing reeds was begonnen, zal de burgemeester van zijn volmacht om aan koper te leveren gebruik maken.

Artikel 13.

1. Koper verplicht zich het verkochte op generlei wijze geheel of gedeeltelijk te zullen vervreemden, voordat de in artikel 10 bedoelde bebouwing is voltooid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen — met inachtneming van het bepaalde in lid 3 — in bijzondere gevallen op verzoek van koper ontheffing van de in lid 1 opgenomen verplichting verlenen.
3. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van de in lid 1 opgenomen verplichting verlenen, blijven de uit de oorspronkelijke overeenkomst voortvloeiende verplichtingen onverminderd van kracht, met dien verstande dat:
 - a. de koper vóórdat hij het verkochte vervreemdt, met de bebouwing van het terrein moet zijn begonnen en deze bebouwing zelf voltooit;
 - b. de verkoop van het bouwterrein mede omvat de door koper te voltooien opstallen;
 - c. de nieuwe koper op zich moet nemen, dat hij de verplichtingen van koper, voor zover deze door koper niet zijn of worden nagekomen, nakomt.

Artikel 14.

Indien koper de hem ingevolge de artikelen 12 en 13 opgelegde verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente, tenzij de gemeente

van haar recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen gebruik maakt, een dadelijk en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, ten bedrage van 50% van de koopsom.

Artikel 15.

Een afschrift van de akte van overdracht, alsmede — bij vervreemding van het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 13 — een afschrift van de op die vervreemding betrekking hebbende akte zal door de zorg van koper kosteloos binnen 4 weken na het passeren van deze akte aan burgemeester en wethouders worden toegezonden.

HOOFDSTUK VI.

Nutsleidingen.

Artikel 16.

1. Koper moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en de wijze, waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende gevallen, een billijke vergoeding voor eventueel als gevolg van de in lid 1 bedoelde werken geleden schade toekennen.

HOOFDSTUK VII.

Afscheidingen van het gekochte terrein.

Artikel 17.

Koper verplicht zich het verkochte van de aangrenzende percelen ten genoegen van burgemeester en wethouders af te scheiden.

Artikel 18.

1. Bij verkoop van bouwterrein, ten aanzien waarvan de bebouwing op een of meer grenzen van dit terrein wordt opgericht, is koper verplicht in na te noemen gevallen de volgende bepalingen na te leven:
 - I. Indien op de grenzen van de naastliggende percelen geen bebouwing is geprojecteerd, of opgericht, zal koper de scheidingsgevel of tuinmuur geheel op eigen terrein oprichten.
 - II. Indien de bebouwing van de naastliggende percelen wel op een of meer van deze grenzen is geprojecteerd en met deze bebouwing nog geen aanvang is gemaakt, verplicht koper zich:

- a. het hart van de scheidingsgevel en/of tuinmuur geheel voor eigen rekening op een of meer grenzen van het bouwterrein op te richten;
- b. zodra een der naastliggende bouwterreinen wordt bebouwd, de halve scheidingsgevel en/of tuinmuur, voorzover deze voor de bebouwing van het aangrenzende bouwterrein nodig zijn, tegen kostprijs af te staan;
- c. gedeelten van de scheidingsgevel en/of tuinmuur, welke niet voor de bebouwing van het naastgelegen bouwterrein nodig zijn, voor de halve dikte en ter hoogte van 2 meter boven het maaiveld tegen kostprijs af te staan;
- d. indien het naastliggende bouwterrein hoger of dieper wordt bebouwd dan de door koper gebouwde scheidingsgevel en/of tuinmuur, het meerdere voor halve dikte en ter hoogte van 2 meter boven het maaiveld tegen kostprijs over te nemen;
- e. indien de voor de helft verkochte tuinmuur geheel of gedeeltelijk niet voor de bebouwing van het aangrenzende perceel kan worden benut, toe te laten, dat de latere bouwer deze tuinmuur op eigen kosten en tegen behoud van het materiaal afbreekt en op het midden van de grens een nieuwe muur opricht. Deze nieuwe muur treedt in de plaats van de afgebroken muur en wordt voor de halve dikte tot op een hoogte van 2 meter boven het maaiveld eigendom van koper.

III. Indien op het midden van de perceelsgrenzen reeds een scheidingsgevel en/of tuinmuur is opgericht, verplicht koper zich:

- a. waar mogelijk voor de bebouwing van zijn perceel van de reeds bestaande scheidingsgevel en/of tuinmuur gebruik te maken;
- b. de helft van deze scheidingsgevel en/of tuinmuur, voorzover hij deze voor de bebouwing van zijn terrein nodig heeft, tegen kostprijs over te nemen;
- c. gedeelten van de scheidingsgevel en/of tuinmuur, welke hij niet voor de bebouwing van zijn perceel nodig heeft, voor de halve dikte en ter hoogte van 2 meter boven het maaiveld tegen kostprijs over te nemen;
- d. indien koper hoger of dieper bouwt dan de reeds bestaande scheidingsgevel en/of tuinmuur, het meerdere voor de halve dikte en ter hoogte van 2 meter boven het maaiveld tegen kostprijs aan de aanschietende eigenaar af te staan;
- e. indien de voor de helft aangekochte tuinmuur geheel of gedeeltelijk voor het bouwen der gevel ongeschikt is, is koper gerechtigd op eigen kosten en tegen behoud van het materiaal deze tuinmuur af te breken en op het midden van de grens een nieuwe gevel en/of tuinmuur te bouwen. Deze nieuwe

- gevel treedt in de plaats van de afgebroken tuinmuur en wordt voor de halve dikte en ter hoogte van 2 meter boven het maaiveld, eigendom van de aanschietende eigenaar.
2. Onder kostprijs wordt in lid 1 begrepen de prijs, geldende op de dag van overdracht der scheidingsgevel en/of tuinmuur; deze prijs wordt zonodig op verzoek van de meest gereede partij door burgemeester en wethouders vastgesteld.
 3. Waar in de voorgaande leden gesproken wordt van scheidingsgevel en/of tuinmuur, wordt daaronder mede verstaan de zich hieronder bevindende fundamenten.

HOOFDSTUK VIII.

Vrijwaring, ontbinding en gehoudenheid.

Artikel 19.

1. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning.
2. Partijen doen afstand van eventuele rechten, voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 Burgerlijk Wetboek om op grond daarvan ontbinding van de overeenkomst te vorderen, behoudens in het geval de verplichtingen, opgenomen in de artikelen 8, 12 en 13, niet worden nagekomen.
3. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 12 en 13, is koper verplicht bij vervreemding van met toepassing van de bepalingen van dit besluit gekocht bouwterrein, aan de nieuwe koper alle verplichtingen op te leggen, welke op hem ingevolge zijn overeenkomst met de gemeente Venlo rusten en voorzover hij deze nog niet volledig heeft nagekomen.

HOOFDSTUK IX.

Overgangs- en slotbepalingen.

Artikel 20.

Indien de verkoop van enig bouwterrein krachtens delegatie door burgemeester en wethouders geschiedt, wordt, waar in de artikelen van dit besluit staat: „de raad” of „raadsbesluit” c.q. „besluit van de gemeenteraad” gelezen: „burgemeester en wethouders” onderscheidenlijk „besluit van burgemeester en wethouders”.

Artikel 21.

1. Dit besluit kan worden aangehaald als „De Algemene Verkoopvoorwaarden 1968”.

2. Dit besluit treedt in werking op de 1e dag van de maand, volgende op die, waarin de goedkeuring van gedeputeerde staten is verleend.
3. Met ingang van de datum der inwerkingtreding van dit besluit wordt ingetrokken het besluit van 28 december 1955, nr. 389, zoals dit besluit sedertdien is gewijzigd en aangevuld, met dien verstande, dat dit besluit zijn werking behoudt ten aanzien van overeenkomsten, waarop het vóór deze datum van toepassing werd verklaard.