

1934, nr. 13138

~~1800/1812~~

De raad der gemeente Landgraaf;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ^{24 mei 1934} ~~24 mei 1934~~,
getet op het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de navolgende

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN.

Artikel 1. Algemeen.

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst van koop en verkoop hierna te noemen de overeenkomst- waarbij de gemeente Landgraaf optreedt als verkooptster. Zij vormen één onverbrekelijk geheel met die overeenkomst.
- b. Alleen die artikelen die in de overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden zal aan koper tegen ondertekening van een ontvangstbewijs worden uitgereikt.

Artikel 2. Situatietekening

Aan elke overeenkomst wordt, uitsluitend ter nadere orientatie van partijen, als bijlage gehecht een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 3. Staat van overdracht.

De grond wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, zoals nader in de overeenkomst aangegeven en door koper aanvaard.

Artikel 4. Aanvaarding en levering.

- a. De overdrachtsakte wordt verleden binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris.
- b. Vindt verkoop plaats in het kader van een bouwcomplex, dan kan de gemeente de notaris aanwijzen.
- c. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- d. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de akte van levering is ondertekend.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid d kan de koper de grond met goedvinden van burgemeester en wethouders in gebruik nemen vóór het in het lid a bedoelde tijdstip. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij voorwaarden stellen.
- f. De in gebruik geving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.

Artikel 5. Waarborgsom.

- a. De koper zal binnen drie weken na de verzenddatum van de factuur of een ander betalingsverzoek van de gemeente dienaangaande een waarborgsom van 5% van de koopsom voldoen, naar boven afgerond op veelvouden van vijf en twintig gilden.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien het verkoopbesluit door het bevoegde orgaan van de gemeente niet tot stand komt, zal het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag worden terugbetaald.

Artikel 6. Kosten en belastingen.

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst en de levering en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 7. Percelsomschrijving, Inmeting, terreingrenzen.

De koper verplicht zich zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente met piketten in het terrein zijn aangeduid.

Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van af rasteringen zal de koper met de ambtenaar die belast is met het bouwtoezicht van de gemeente overleg plegen omtrent controle van situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van de verkochte onroerende zaak.

Artikel 8. Over- en ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot enige verrekening, hoe groot het verschil ook is.

Artikel 9. Milieubepaling.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodemonderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de overeenkomst te hechten rapport, waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voorzover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu,
- b.

gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voorzover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: 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.
- d. Verkoper staat ten aanzien van verontreiniging van de verkochte onroerende zaak voor niet meer in, dan dat hem geen relevante verontreiniging bekend is, noch enig feit uit het verleden, waaruit een aanmerkelijk verhoogde kans op verontreiniging voortvloeit; voor een voor koper relevante verontreiniging, die niet aan verkoper bekend is en waarvan hij de verhoogde kans niet kent, is verkoper dus in het geheel niet aansprakelijk en is het risico geheel voor de koper.

Artikel 10. Kapverbod.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt, tenzij hiervoor door burgemeester en wethouders krachtens de desbetreffende bepalingen van de *Algemeen Kapverordening* van de gemeente vergunning is verleend.

Artikel 11. Radio- en T.V.-antennes.

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de plaatsing van antenneconstructies in de gemeentelijke bouwverordening slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 12. Aanleg parkeerplaats.

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats 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 koper aan de gemeente een boete verschuldigd van f 100,— voor elke dag dat koper in gebreke is.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit artikel, indien koper aantoonst niet in het bezit te zijn van een auto en/of rijbewijs.

Artikel 13. Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, 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 de overeenkomst

te boven gaan.

Artikel 14. Erfdienstbaarheden. ...
de koopovereenkomst en de bij die overeenkomst behorende tekening wordt ingegeven en/of ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde gemeente verblijvende perceel (een) erfdiensbaarheids(n) wordt/worden vestigd, inhoudende het recht om op de minst bezwarende wijze van het belaste perceel gebruik te maken voor het doel als in die koopovereenkomst is vermeld.

Artikel 15. Opstalrecht voor kabels en leidingen.

Ten laste van het op de verkoopakte aangeduide gedeelte van het verkochte en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben te houden, te controleren, te onderhouden en te vernieuwen in, op of boven het verkochte.

In het bijzonder zullen op, respectievelijk in of boven of binnen een in de overeenkomst aan te geven afstand van deze nutsvoorzieningen zonder toestemming van de sub a bedoelde begunstigde geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ongrondingen of graatwerkzaamheden worden verricht of bomen, dan wel struiken worden geplant, die dieper wortelen dan een meter, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.

Voor de vestiging van dit zakelijk recht is begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. Veroorzaakte schade wordt wel vergoed. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het recht komen.

Artikel 16. Gedoogplicht.

De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.

De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.

De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.

De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 17. Ontbindingsmogelijkheid.

Koper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50 lid 8 van de Woningwet.

b. Bij vervulling van deze verbindende voorwaarde dient de koper binnen ^{1 week} na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 18. Voorwaarde van Financiering.

a. De overeenkomst is ontbonden, indien koper voor de in de overeenkomst genoemde datum aantoonbaar bij drie financieringsinstellingen geen hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de (aan hem verkochte ontroerende zaak en de daarop) te realiseren bebouwing, onder naar de actuele situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.

b. Bij vervulling van deze verbindende voorwaarde dient koper binnen ^{1 week} na genoemde datum ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 19. Arbitrage.

a. Eventuele geschillen zullen, met uitsluiting van de gewone rechter, bij wege van arbitrage door één, dan wel drie arbiters worden beslecht, indien partijen zulks in afwijking van de algemene geschillenregeling in artikel 22 overeenkomen. Partijen zullen in voorkomende gevallen in onderling overleg de arbiter(s) benoemen.

c. Indien tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de benoeming van de arbiter(s) zal/zullen deze worden aangewezen door de president van de bevoegde rechtbank.

d. In afwijking van het bepaalde in lid a blijven partijen bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding; partijen blijven bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.

e. De arbiters bepalen wie de kosten van arbitrage zullen dragen en in welke verhouding.

Artikel 20. Hoofdelijkheid.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde wederpartijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst.

Artikel 21. Nakoming door gelieerde vennootschappen.

De wederpartij staat er voor in dat de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen en hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

Artikel 22. Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 23. Betaling koopsom.

~~Binnen twee weken~~ Binnen ^{1 week} nadat de gemeente mededeling heeft gedaan van instemming met de verkoop door het tot het nemen van het besluit bevoegde orgaan, dient de volledige koopsom volgens factuur aan de gemeente te zijn

- voldaan. Met goedvinden van de gemeente kan betaling desgewenst geschieden in handen van de notaris die met de overdracht is/wordt belast.
- b. Indien de koopsoort niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, zal over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 24. Bebouwing.

- a. Binnen één jaar na datum van het verlijden van de akte van levering moet met de realisering van de op de grond te stichten bebouwing zijn begonnen. De bebouwing moet binnen twee jaren na de datum van de akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- b. Zolang de op het verkochte te stichten opstallen niet glas- en waterdicht zijn, mag de koper het gekochte niet vervreemden of met hypotheek of ander zakelijke rechten bezwaren dan onder de door burgemeester en wethouders schriftelijk goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen. Deze toestemming zal niet vereist zijn voor het bezwaren met hypotheek tot zekerheid van een geldlening ter financiering van de in dit artikel bedoelde bouw.
- c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. De in lid b bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de aanhef van de overeenkomst genoemde koper en diens wedepartij(en) gesloten koop-aannemings-overeenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wedepartij verplicht, de in de overeenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- e. Het in dit artikel in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de aanhef van de overeenkomst genoemde koper, niet voor diens rechtsopvolgers.

Artikel 25. Gebruiksbevestigingen.

- a. Het is niet toegestaan de grond te gebruiken, anders dan voor de bouw van de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, volgens het door koper voorgelegd en door verkoper goedgekeurde bouwplan.
- b. Het in lid a genoemde project dient in een continu bouwproces te worden opgeleverd.
- c. Koper mag van het in de vorige leden bepaalde alleen afwijken na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 26. Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbuurt de koper, na ingebrekestelling en na verkoop van de daarin gesteld termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsoort, op welk bedrag de door de gemeente terzake van dawaprestatie te lijdenschade 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 uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 27. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsoort. Op deze koopsoort zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling- door de gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 28. Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbruik van een direct opeisbare boete van tienduizend 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 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt 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/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 29. Kwalitatieve verplichting.

- a. Partijen komen overeen dat de verplichting op grond van de in de overeenkomst aangewezen artikelen als kwalitatieve verplichting rust op de ontroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarialeel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 30. Mandelligheid.

Het gedeelte van de grond aangegeven op de bij de overeenkomst behorende tekening berust als mandelige zaak in gezamenlijk mede-eigendom van de eigenaren van de kavels op de bij de overeenkomst behorende tekening aangegeven. Koper heeft het uitsluitende (gezetamenlijke) recht op gebruik van dat gedeelte van de grond.

Artikel 31. Ingebruikgeving leidingstrook.

- a. Koper verplicht zich de aan de gemeente in eigendom toebehorende en aan het verkochte grenzende strook grond (hierna te noemen "leidingstrook"), op de bij de overeenkomst behorende tekening nader aangegeven, als tuin te gebruiken en te onderhouden.
- b. De leidingstrook mag uitsluitend aangelegd worden als grasveld of plantsoen met bodembedekkers of andere kleine niet diepwortelende planten, een en ander in overleg met de afdeling Openbare Werken van de gemeente Landgraaf. Wanneer bloembakken van spoorborden worden aangelegd mag de hoogte hiervan niet meer bedragen dan 20 cm. boven het maiveld. De gemeente kan het gebruik van deze strook grond te allen tijde zonder vergoeding deswege beëindigen en is bevoegd ten aanzien van de zich in of op deze strook grond bevindende of nog aan te brengen nutsvoorzieningen alle werkzaamheden, welke zij wenselijk acht te verrichten, onder behoud van en op kosten van de gemeente tot herstel van dit tuingedeelte in de oorspronkelijke toestand.
- c.

Artikel 32. Mijschade.

In de overdracht is mede begrepen overdracht in eigendom door de gemeente aan koper van alle eventuele rechten en vorderingen van de gemeente tegen de eigenaar van enige steenkolenmijn of tegen eventuele anderen terzake van mijschade, in welke vorm of van welke aard ook, voor zover deze betrekking hebben op het verkochte.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad gehouden op ~~19 juni 1994~~ ^{30 juni 1994} ~~1994~~

de secretaris,

de voorzitter,