

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012

Deze regeling is in werking getreden op 22-12-2011.

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Venlo
Officiële naam van de regeling	Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
Citeertitel	Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Algemene verkoopvoorwaarden 2010 komen met de inwerkingtreding van dit besluit te vervallen.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Geen

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
22-12-2011		<i>nieuwe regeling</i>	13-12-2011 <i>E3-journaal/de Trompetter,</i> 21-12-2011	

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012

Deze regeling is in werking getreden op 22-12-2011.

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

- Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in [artikel 7:9 BW](#).
- Algemene verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Venlo die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt.
- Bouwplan:
een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Bouwrijpe staat:
 - a. Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
 - b. Afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden (tot aan de perceelsgrens van de gemeente). De voor de bouw noodzakelijke bouwaansluitingen voor de nutsvoorzieningen zullen aanwezig zijn.
 - c. Het bouwterrein is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.
 - d. In overleg tussen de gemeente Venlo en erfpachter kunnen in de overeenkomst nadere, afwijkende afspraken worden gemaakt over de werkverdeling en wijze van het bouwrijp maken.
- Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.
- De gemeente: de gemeente Venlo.
- Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
- Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afscheiding omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.
- Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van onroerende zaken, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
- Koopprijs: het in de koopovereenkomst totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak.
- Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.
- Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.
- Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.
- Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Partij: de gemeente of de koper(s).
- Partijen: de gemeente en de koper(s) gezamenlijk.
- Starten bouw: De eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper, zoals het maken van een bouwput, of het slaan van damwanden of heipalen, worden uitgevoerd.
- Verkoopbesluit: besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop tussen partijen waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. De gehele hoofdstukken 1, 2 en 4, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 2 Definities

De in het vorige hoofdstuk aangegeven definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 3 Tekening, aanbetaling

- a. Van elke koopovereenkomst maakt een tekening (incl. datum en nummer) deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
- b. De koper zal gelijktijdig met het indienen van de door hem ondertekende koopovereenkomst een aanbetaling van tien procent van de koopprijs voldoen voordat een verkoopbesluit kan worden genomen.
- c. Het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- d. Indien het verkoopbesluit van burgemeester en wethouders niet tot stand komt, zal het reeds voldane gedeelte van de koopprijs, vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het actuele rentepercentage dat door de gemeente wordt gehanteerd worden terugbetaald.

Artikel 4 Staat van aflevering en overdracht

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening 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 hypotheek 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 van de onroerende zaak over te dragen.

Artikel 5 Tijdstip overdracht en aanvaarding

- a. De akte van levering wordt ondertekend binnen 4 weken na verzending van de brief waarbij het gemeentelijke verkoopbesluit aan wederpartij is toegezonden. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 13 van toepassing.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is verleden.
- c. De koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, nadat burgemeester en wethouders hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.
- d. De ingebruikgeving/-neming kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van opname.
- e. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak gevolgen kan hebben voor de verschuldigdheid van omzetbelasting.

Artikel 6 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming waaronder de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- 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 de koopovereenkomst of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikname voor rekening van de koper.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen

- a. De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.
- b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de koper met de gemeente overleg plegen omtrent controle van de situering daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte onroerende zaak.
- c. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien de koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de hiermee gemoeid gaande kosten door de gemeente bij de koper in rekening worden gebracht.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak, vastgesteld door of namens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (het Kadaster), en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende uitgiftetekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.

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 verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740) verricht door de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten beoordeling bodemgeschiktheid van de gemeente. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er reden is om aan te nemen dat zich in de grond geen concentraties van stoffen bevinden waardoor naar de huidige maatstaven de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.
- b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het verlijden van de notariële akte, zou blijken dat de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht 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. Reeds door de koper verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: (niet besmette) funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a.

Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 10 Faillissement, surseance en beslag

- a. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:

- de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
 - gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
 - vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 11 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12 Betaling koopprijs

- a. Binnen 4 weken na verzending van de brief waarbij het gemeentelijke verkoopbesluit aan wederpartij is toegezonden, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de volledige koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, en is de koper over de periode vanaf de datum waarop het verzuim is ingetreden tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119a BW, verschuldigd aan de gemeente.

Artikel 13 Boetebepaling

- a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs van de onroerende zaak, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, in rechte nakoming te vorderen.
- c. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 14 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van

koper dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.

d. Artikel 29 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

e. Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.

f. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen

a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.

b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 16 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 17 tot en met 30 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 17 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 18 Bouwplan

a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.

b. Een wijziging van het bouwplan als genoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.

c. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 19 Bouwplicht

a. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de notariële akte of indien de onroerende zaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente, goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door koper tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.

b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a vermelde verplichting mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en

wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van:

- overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in [artikel 3:174 BW](#) ;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in [artikel 3:268 BW](#) .

d. De in lid b bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstal(len, te bouwen.

e. Het in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 20 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

a. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 19 lid a de bebouwing nog niet is aangevangen, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met 25 procent van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

b. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 19 lid a de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 21 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen c.q. gebouwde 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:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in [artikel 3:174 BW](#) ;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in [artikel 3:268 BW](#) ;
- 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 koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op 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 koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 22 Betaling bij uitbreiding aantal woningen

- a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) te eniger tijd nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren woningen tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
- b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
- c. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de notariële akte.
- d. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 23 Voorbehoud verwerving

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, wordt de koopovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente de onroerende zaak vóór de in de koopovereenkomst aangegeven datum heeft verworven.
- b. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de gemeente de onroerende zaak niet heeft verworven op de in lid a bedoelde datum.

Artikel 24 Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke bebouwing) aan te leggen en in stand te houden.
- b. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 25 Omzetting huur in koop

- a. Indien koper meer woningen realiseert die dan opgenomen in de koopovereenkomst, dan wel of woningen omzet in een andere of duurdere categorie, is daarvoor schriftelijke toestemming van het college van burgemeester vereist.
- b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting.
- c. Het bedrag dat moet worden bijbetaald is het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de grond en de verkoopprijs in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Er zal nimmer sprake zijn van vermindering van de koopprijs.
- d. Deze bepaling geldt voor een periode van 10 jaar na datum van het eerste notarieel transport.
- e. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 26 Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende erfafscheiding.

Artikel 27 Overdracht van rechten

- a. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst

samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 28 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst 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 en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag met een maximum van € 250.000,00 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 is bepaald, verbindt de koper 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 29 Kwalitatieve verplichting

a. De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen rusten op de onroerende zaak 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 de onroerende zaak zullen verkrijgen.

b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig [artikel 6:252 lid 2 BW](#) als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 30 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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 bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 31 Inwerkingtreding

a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.

b. Op dat tijdstip worden ingetrokken:

- de [Algemene Verkoopvoorwaarden 2010](#), vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 4 januari 2001.

Artikel 32 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012”.