

Bijlage 4. Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap Gemeente Urk

Versie: CONCEPT
Datum: DATUM

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

ONDERGETEKENDEN

A. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Urk, gevestigd te 8320 AB Urk, aan de Singel 9, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer C.H. van den Bos, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van DATUM, ten deze bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet; de gemeente Urk hierna te noemen: "de Gemeente of Verkoper",

KEUZE

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Urk, gevestigd te 8320 AB Urk, aan de Singel 9, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig, op basis van een mandaat, vertegenwoordigd door de wethouder(s) NAAM, gemandateerd door de burgemeester, de heer C.H. van den Bos, en als zodanig gemachtigd, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van DATUM, ten deze bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet; de gemeente Urk hierna te noemen: "de Gemeente of Verkoper",

En

B. De heer/mevrouw, NAAM, geboren te PLAATS op GEBOORTEDATUM, zich identificerende met ZIJN/HAAR paspoort met kenmerk KENMERK, uitgegeven te PLAATS op DATUM, ONGEHUWD/ONGEHUWD EN NIET ALS PARTNER GEREgistREERD/ONGEHUWD EN ALS PARTNER GEREgistREERD/GEHUWD IN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN/GEHUWD IN BEPERKTE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN/GEHUWD OP HUWELIJKSE VOORWAARDEN, wonende te POSTCODE PLAATS, ADRES;

En

De heer/mevrouw, NAAM, geboren te PLAATS op GEBOORTEDATUM, zich identificerende met ZIJN/HAAR paspoort met kenmerk KENMERK, uitgegeven te PLAATS op DATUM, ONGEHUWD/ONGEHUWD EN NIET ALS PARTNER GEREgistREERD/ONGEHUWD EN ALS PARTNER GEREgistREERD/GEHUWD IN ALGEHELE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN/GEHUWD IN BEPERKTE GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN/GEHUWD OP HUWELIJKSE VOORWAARDEN, wonende te POSTCODE PLAATS, ADRES;
beiden voornoemd hierna tezamen te noemen: "**Koper**".

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

De Gemeente en NAAM hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven gekochte valt onder de werking van het bestemmingsplan “*” vastgesteld door de gemeenteraad van Urk de dato *;
- B. het hierna te omschrijven gekochte in dat bestemmingsplan is bestemd voor “*”;
- C. Koper het hierna te omschrijven gekochte van de Gemeente wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van *, hierna te noemen: “**het Bouwplan**”;
- D. het Bouwplan passend is binnen de bepalingen van het hiervoor omschreven bestemmingsplan;
- E. de Gemeente het hierna te omschrijven gekochte in het kader van het door Koper te realiseren Bouwplan voornemens is om aan Koper te verkopen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Algemeen

Artikel 1. Definities

1. Deze Overeenkomst kent de navolgende definities:

- | | |
|---------------------|---|
| Akte van levering: | de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder @@ te noemen notaris; |
| Koop: | de in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop; |
| Kwaliteitsrekening: | de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 5 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt; |
| Overeenkomst: | de onderhavige Overeenkomst. |
| Verkoopvoorwaarden: | de Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk zoals deze zijn opgenomen in bijlage II; |

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 2. Meer personen en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van de hierna omschreven onroerende zaak;
 - b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 3. Overdracht van kooprechten aan een ander

1. Koper is niet bevoegd zijn rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen zonder schriftelijke toestemming van Verkoper. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Overdracht van kooprechten brengt echter geen verandering in kopers volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze Overeenkomst. Die ander wordt ten opzichte van Verkoper op dezelfde wijze als Koper gebonden en kan ten opzichte van Verkoper aan de Overeenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke Koper zouden zijn toegekomen.
2. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als Verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
3. De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van Koper.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 4. Verkoopvoorwaarden

1. Voor zover daarvan bij deze Overeenkomst niet, al dan niet onder verwijzing naar de betreffende bepaling, is afgeweken, zijn op deze Overeenkomst van toepassing de Verkoopvoorwaarden.
2. Koper verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst een exemplaar van de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

Het gekochte

Artikel 5. De gekochte onroerende zaak

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel *33 van deze Overeenkomst:

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

- EEN PERCEEL BOUWRIJPE GROND, plaatselijk bekend *, gelegen te Urk in het bestemmingsplan “*”, kadastraal bekend gemeente Urk sectie * nummer *, *gedeeltelijk, ter grootte van .. are en .. centiare (..m²), zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening met nummer:.....; hierna te noemen: ‘het gekochte’.

Artikel 6. Uitmeting

1. Het gekochte moet door het kadaster uitgemeten worden.
2. Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening met nummer:
3. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.
4. De door partijen gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

Artikel 7. Feitelijke staat, gebruik van het gekochte en ingebruikneming

1. Feitelijke staat van het gekochte
Het gekochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan: *. *De nutsvoorzieningen warmte, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van het gekochte op de nutsvoorzieningen en dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven en de voor de aansluiting verschuldigde kosten te voldoen.
2. Gebruik van het gekochte
Het gekochte zal door Koper worden gebruikt ten behoeve van *.
3. Ingebruikneming
 - a. Het is Koper niet toegestaan het gekochte in gebruik te nemen alvorens de levering als bedoeld in artikel *19 van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000, - ten behoeve van Verkoper.

Artikel 8. Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de hierbij gekochte onroerende zaak, is door _____ bodemonderzoek verricht, rapport d.d. _____, nummer _____, waaruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen

beperingen aan de gebruiks- dan wel bestemmingsmogelijkheden van het perceel behoeven te worden gesteld.

2. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 3 opgenomen in de Verkoopovereenkomst.

Artikel 9. Lasten en beperkingen

1. *Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akte van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft Koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.
2. * In de laatste akte van levering zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld. Verkoper is ook niet bekend met andere stukken waaruit erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
3. *Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hiervoor vermeld.
4. * Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij Verkoper.
5. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart Verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).
6. *Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, waren op die dag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.*
7. *Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, waren op die dag met betrekking tot het gekochte in de

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend, dan:

- *

Koper aanvaardt deze beperking.

8. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.*
9. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Gebruikssituatie van het gekochte

Artikel 10. Levering vrij van huur of pacht

1. Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

De leveringsverplichting van Verkoper

Artikel 11. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte.
2. Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. Koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand.
3. De levering van het gekochte moet - voor zover uit deze Overeenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:
 - De levering is onvoorwaardelijk;
 - Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
 - Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;
 - Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
 - Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

- Voor zover aan Verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen;
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de per een juli tweeduizend veertien vervallen Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van een kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het gekochte

1. De koopprijs van het gekochte bedraagt: € (zegge: euro) exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 2022, te vermeerderen met de wettelijk voorgeschreven omzetbelasting. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 13. Belasting en kosten

1. Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:
 - a. Het kadastraal tarief, de notariskosten, de kosten van uitmeting en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van Koper. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de Koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het gekochte als bouwkafeel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
 - b. Het gekochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 14. Waarborgsom

1. Tien procent (10%) van de koopsom dient als waarborgsom c.q. aanbetaling te worden betaald aan de verkoper binnen veertien dagen na het tekenen van de koopovereenkomst.
2. Er kan binnen dezelfde termijn ook gekozen worden voor een bankgarantie ter waarde van hetzelfde bedrag.

3. De waarborgsom van 10% van de koopsom van de Onroerende zaak geldt als boete van de Koper aan de Verkoper in alle gevallen dat de Koper de koopsom niet tijdig en volledig betaalt of niet aan de verplichtingen uit de koopovereenkomst voldoet. Indien en voor zover het percentage van 10% als onredelijk hoog wordt geacht dan staat het de Koper vrij om een verzoek tot vermindering in te dienen bij Burgemeester en wethouders.
4. Het bepaalde in het vorig artikellid geldt ook in het geval Koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van de getekende koopovereenkomst van de koop wil afzien.
5. Ontbindt een curator in het kader van een faillissement van Koper de koopovereenkomst dan moet de waarborgsom worden uitbetaald aan de Verkoper.

Artikel 15. De betaling door Koper

1. Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.
2. Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.
3. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 16. Baten en lasten

1. De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van Koper vanaf de aflevering.
2. De verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten en eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting vinden – overeenkomstig deze opgave – plaats via de notaris.

De aflevering

Artikel 17. Bezitsovergang en aflevering

1. Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 18. Risico-overgang

1. Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van Koper.

De levering

Artikel 19. De akte van levering

1. De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 20. Datum akte van levering

1. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan.
2. De hiervoor bedoelde akte van levering wordt verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, of zoveel eerder als partijen tezamen nader overeenkomen.
3. Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

Artikel 21. Nadere afspraken omtrent de levering

1. Levering als bedoeld in artikel *19 van deze Overeenkomst kan eerst plaatsvinden als Koper beschikt over een door de Gemeente goedgekeurd definitief ontwerp van het Bouwplan. De wijze waarop een het Bouwplan uitgewerkt dient te worden, om te komen tot een definitief ontwerp is opgenomen in bijlage 4 bij deze overeenkomst.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 22. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

1. Deze Overeenkomst is aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op * geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekende instelling voor een geldlening voor de koop van de grond en de bouw van de opstal, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het gekochte.

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde door Koper is alleen rechtsgeldig als:

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

- o dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij Koper berust; én
- o Koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen. Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en Verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

- b. * Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 2.23 Bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) voor minimaal 3 jaar te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverhuren.
2. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Artikel 2.24 Anti-speculatiebeding

1. Bij woonbestemming is voor vestiging van het recht van hypotheek geen toestemming nodig.
2. Alle andere overdrachten van rechten, in welke vorm dan ook, worden de eerste 3 jaar na verkoop door partijen uitgesloten.
3. Indien en voor zover de Koper op de Onroerende zaak projectmatige woningbouw gaat realiseren onder de koopprijs van de NHG-grens en deze Onroerende zaak, al dan niet deels, middels een met opvolgend Koper te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst, in eigendom overdraagt, dan geldt het gestelde in lid 2 voor de opvolgend Koper. De in lid 2 genoemde termijn van 3 jaar vangt in dat geval aan bij de eerste ingebruikname van de op de Onroerende zaak gerealiseerde woning.
4. Op verzoek van Koper kunnen Burgemeester en wethouders alleen hiervan afwijken in het algemeen/Urker belang. Het is aan Burgemeester en wethouders

om hier een besluit op te nemen. Burgemeester en wethouders zullen een verzoek van Koper niet op onredelijke gronden weigeren.

5. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen geldt er een eerste terugkooprecht voor de Verkoper zoals bedoeld in deze verkoopvoorwaarden.
6. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper onbebouwde grond in eigendom of economisch eigendom over te dragen, met beperkende rechten te bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
7. Indien en voor zover een Koper van de bepalingen van dit artikel afwijkt dan is de Koper een boete aan de Gemeente verschuldigd. Deze boete wordt bepaald aan de hand van het verschil tussen de door de Koper gerealiseerde verkoop en de door de Koper betaalde V.O.N.-prijs (inclusief eventueel meerwerk welke door de Koper moet worden aangetoond). De boete bedraagt:
 - 100% van het verschil in het eerste jaar;
 - 66% van het verschil in het tweede jaar;
 - 33% van het verschil in het derde jaar.

***Artikel 25. parkeerplaatsen**

1. Koper is, bij de realisatie van een *TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING/VRIJSTAANDE WONING, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico EEN/TWEE, vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaats(EN) per woning te realiseren en in stand te houden.
2. Bij niet-nakomen van de in lid 1 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) per overtreden verplichting een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingverplichting veroorzaakte schade. Met een maximum van € 25.000, -.

***Artikel 26. Aan- en afvoer**

1. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aan- en afvoer van gronden van en naar het Gekochte.

***Artikel 27. Beschoeiingconstructie/damwand**

1. Door de Gemeente is op het gekochte, in het aangrenzende water, een beschoeiingconstructie en/of damwand aangebracht. Deze beschoeiingconstructie

en/of damwand wordt met de overdracht van het gekochte tevens in eigendom overgedragen aan Koper. Het ontwerprapport van de beschoeiingconstructie en/of damwand is voor Koper op verzoek ter inzage beschikbaar bij de gemeente.

2. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) verplicht zich jegens de Gemeente om de beschoeiingconstructie in stand te houden en is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebrekkige instandhouding, onjuist c.q. onzorgvuldig gebruik van de beschoeiing of de uitvoering van (herstel)werkzaamheden door of namens Koper of diens rechtsopvolger(s). Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
3. Koper en/of zijn rechtsopvolger(s), dient zich voor het gebruik, beheer en onderhoud van de beschoeiingconstructie en/of damwand op de hoogte te stellen van de relevante bepalingen en verplichtingen die voortvloeien uit de toepasselijke Keur (wettelijke regeling) van het waterschap Zuiderzeeland en deze bepalingen na te leven. De Keur is eveneens van toepassing op andere voorzieningen in, op of boven het water, zoals steigers en dergelijke.
4. Ankerstangen
 - a. Door de Gemeente zijn ten behoeve van de beschoeiingconstructie in het gekochte zogenaamde ankerstangen aangebracht. Deze ankerstangen zorgen voor het behoud van (de stevigheid van) de constructie en worden met de overdracht van het gekochte tevens in eigendom overgedragen aan Koper. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) dient de ankerstangen in stand en in goede staat te houden en zich te onthouden van werkzaamheden of gebruik die schade kunnen toebrengen aan de ankerstangen of het effect van de ankerstangen. Het ontwerprapport (met daarop de exacte locatie van de ankerstangen) is voor Koper op verzoek ter inzage beschikbaar bij de gemeente.
 - b. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebrekkige instandhouding, onjuist of onzorgvuldig gebruik van de ankerstangen of de omliggende grond. Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
 - c. Koper en/of zijn rechtsopvolger(s), dient zich voor het gebruik, beheer en onderhoud van ankerstangen die zich op of in het gekochte bevinden, op de hoogte te stellen van de relevante bepalingen en verplichtingen die

voortvloeien uit de toepasselijke Keur (wettelijke regeling) van het waterschap Zuiderzeeland en deze bepalingen na te leven. De Keur is eveneens van toepassing op andere voorzieningen in, op of boven het water, zoals steigers en dergelijke.

Artikel 28. Specifieke bepalingen betreffende inrichting van het gekochte

1. De Koper is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeente-eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts en betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten de gekochte Onroerende zaak gestorte en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voor zover hij daarin nalatig is.
2. Verkoper zal daartoe een nulmeting laten verrichten voordat de werkzaamheden welke worden uitgevoerd door Koper een aanvang nemen.

Artikel 29. Specifieke bepalingen particuliere kavels

1. De bepalingen uit de "Selectieleidraad vrij kavels deelgebied 1A, Zeeheldenwijk" zijn op deze verkoop van overeenkomstige toepassing.
2. *De onderhavige verkoop en levering van het gekochte geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat het naastgelegen kavel door/aan NAAM (mede-inschrijver) zal worden verkocht en geleverd. Indien de grond om welke reden dan ook niet aan voornoemde mede-inschrijver wordt geleverd, is deze koopovereenkomst zonder nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang ontbonden. Koper kan bij de Gemeente geen aanspraak maken op eventuele schadevergoeding die hier uit voortvloeit. NIET VAN TOEPASSING BIJ VRIJSTAANDE WONING
3. Bij niet-nakomen van de in lid 2 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) per overtreden verplichting een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100,- voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.

***Artikel 30. Kettingbedingen**

1. Koper is gehouden de navolgende bepalingen uit deze Overeenkomst als opgenomen in artikel *23, 24, 25, 27 en 29 artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000, - ten behoeve van de Gemeente.

2. Op gelijke wijze als in het vorige lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de rechtsopvolgers c.q. zakelijk gerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid, als de in het eerste lid en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, waarbij tevens zal worden bepaald dat de rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden die met het vorenstaande in gebreke blijft, een direct opeisbare boete van € 25.000,- aan de Gemeente zal verbeuren.
3. De oplegging van een boete conform het eerste en/of het tweede lid laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en/of vergoeding van geleden schade te vorderen, voor zover deze het bedrag van de boete overstijgt, dan wel een eventuele in één van de in lid 1 genoemde artikelen opgenomen direct opeisbare boete.

Overige bepalingen

Artikel 31. Termijnen

1. Op de termijnen in deze Overeenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 32. Inschrijving Overeenkomst bij het kadaster

1. Zowel Verkoper als Koper kan verlangen dat deze Overeenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.
2. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten alleen geldig is als de levering die uit deze Overeenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de Koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.
3. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze Overeenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormering', de in deze overeenkomst genoemde Koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze Overeenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

4. *Zowel Verkoper als Koper geven de notaris geen opdracht om deze Overeenkomst in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 33. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat ondertekening daarvan door beide partijen op rechtsgeldige wijze heeft plaatsgevonden en dient te worden beschouwd als een aanbod met beperkte acceptatietermijn. Ondertekening door de Koper dient plaats te vinden binnen 4 maanden na de datum waarop Koper door middel van loting is ingeloot. Indien deze Overeenkomst niet binnen voornoemde termijn van 4 maanden door Koper ondertekend aan Verkoper geretourneerd is, komt geen Overeenkomst tot stand en vervalt het aanbod van rechtswege door verloop van de acceptatietermijn.
2. Door Koper aangebrachte wijzigingen casu quo aanvullingen of opmerkingen maken dit aanbod ongeldig. In dat geval vervalt het aanbod van rechtswege en komt eveneens geen Overeenkomst tot stand.
3. Deze Overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met onderhavige verkoop.

Artikel 34. Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Alle geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter in het Arrondissement Midden-Nederland.

Artikel 35. Strijdigheden

1. Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van Allonges vastgelegd.
2. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

Artikel 36. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en Koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze Overeenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 37. Kosten

1. Als de Overeenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van Koper en Verkoper, ieder voor een gelijk deel.
2. Als de Overeenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Artikel 38. Bijlagen

1. De volgende door Verkoper en Koper geparafeerde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Met de ondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen de volledige overeenkomst en alle (genoemde) bijlagen gelezen te hebben, inhoudelijk te kennen en met de inhoud akkoord te gaan.

Bijlagen:

I. Verkoopvoorwaarden

II. Situatietekening met nummer:

III. Rapportage bodemonderzoek

IV. De uitwerking van een bouwplan: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Aldus getekend te Urk,

Op @@@@

op @@@@

Verkoper

Koper

Voor ontvangst van de Verkoopvoorwaarden:

Koper

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Bijlage: Verkoopvoorwaarden

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Inhoud

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	21
Artikel 1.1 De te hanteren definities	21
Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen	23
Paragraaf I Bepalingen ten aanzien van het object	23
Artikel 2.1 Tekening	23
Artikel 2.2 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting	24
Artikel 2.3 Bouwrijp maken	24
Artikel 2.4 Gedoogplicht	25
Artikel 2.5 Staat van overdracht	25
Artikel 2.6 Erfdienstbaarheden	25
Artikel 2.7 Kabels, leidingen enzovoorts	25
Artikel 2.8 Bedrijfswoningen	26
Artikel 2.9. Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen	27
Artikel 2.10 Splitsing kadastrale percelen	28
Artikel 2.11 Gebruik en afrastering van de gronden	28
Artikel 2.12 Kwaliteit bedrijventerrein	28
Paragraaf II Bepalingen ten aanzien van de perceelsgerichte ruimtelijke ontwikkeling	28
Artikel 2.13 Bodem onderzoek	28
Artikel 2.14 Ontbinding ingeval van verontreiniging	29
Artikel 2.15 Archeologisch onderzoek	30
Artikel 2.16 Bebouwing	31
Paragraaf III Bepalingen ten aanzien van de prijs	32
Artikel 2.17 Betaling koopsom	32
Artikel 2.18 Verschuldigde rente	33
Artikel 2.19 Lasten en belastingen	33
Paragraaf IV Bepalingen ten aanzien van de transactie en levering	33
Artikel 2.20 Levering	33
Artikel 2.21 Overdracht en aanvaarding	34

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 2.22 Afschrift akte van levering	34
Artikel 2.23 Risico-overgang	34
Artikel 2.24 Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Wabo	35
Artikel 2.25. Verbod doorverkoop onbebouwde grond	35
Artikel 2.26 Faillissement en beslag	36
Artikel 2.27 Bewoningsplicht	36
Artikel 2.28 Anti-speculatiebeding	36
Paragraaf V Bepalingen ten aanzien van de aansprakelijkheid	37
Artikel 2.29 Hoofdelijkheid	37
Artikel 2.30 Ingebrekestelling	38
Artikel 2.31 Boetebepaling	38

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 De te hanteren definities

1. BW: Burgerlijk Wetboek.
2. Onroerende zaak: De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
3. Grond: De te verkopen grond, die het object vormt van de verkoopovereenkomst.
4. Verkochte: Een Onroerende Zaak die door de Gemeente aan een derde wordt verkocht.
5. Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

7. Uitgifte: De verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken (kabels en leidingen van nuts- en andere voorzieningen daarvan uitgesloten).
8. Koper: De (rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan opgenomen in de verkoopovereenkomst en die juridisch bevoegd is/zijn om gronden te kopen.
9. Verkoop: De financiële, juridische en notariële transactie van (een) onroerende za(a)k(en) tussen Verkoper en Koper.
10. Verkoper: De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, vertegenwoordigd door burgemeester en wethouders van Urk dan wel diens gevolmachtigde.
11. Gemeente: De gemeente Urk.
12. Burgemeester en wethouders: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk.
13. Gemeenteraad: De raad van de gemeente Urk.
14. Koopprijs: Het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaken en de daarover de te betalen overdrachtsbelasting of omzetbelasting zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst.
15. Verkoopovereenkomst: De op schrift gestelde overeenkomst tot verkoop, waarop deze Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Tenzij anders is overeengekomen, komt de Verkoopovereenkomst tot stand op de datum van ondertekening van de Verkoopovereenkomst door Koper en Verkoper.
16. Notariële akte: De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering of vestiging.
17. Overdracht: De juridische eigendomsverkrijging door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
18. Kadaster: De Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
19. Bouwrijp maken: Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de bouw kavels voor de beoogde bestemming. Het betreffen de te verrichten

werkzaamheden in, aan, of in de directe nabijheid van de bouwkavels, welke nodig zijn en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen.

20. Woonrijp maken: De te verrichten werkzaamheden in het openbaar gebied, welke nodig en dienstbaar zijn voor het gebruiken van de op de bouwkavels te realiseren opstallen en voorzieningen. Het woonrijp maken omvat onder meer het realiseren van de openbare buitenruimte.

21. Bouwplan: Een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau zoals vervat in de verkoopovereenkomst, waarvoor een Omgevingsvergunning kan worden verleend en die voldoet aan de beschrijving zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst.

22. Omgevingsvergunning: De omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

23. Bedrijfswoning: een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

24. Schriftelijk: een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen

Paragraaf I Bepalingen ten aanzien van het object

Artikel 2.1 Tekening

1. De Gemeente maakt een tekening waarop de grenzen van het Verkochte zijn aangegeven.
2. Indien mogelijk worden ook de te vestigen erfdienstbaarheden op de tekening aangegeven.
3. In de Verkoopovereenkomst alsmede ook in de Notariële akte wordt de tekening met een verkooptekeningnummer aangeduid.

4. Is het verkooptekeningnummer niet gelijk aan het contractnummer, dan betreft het een concept tekening waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 2.2 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting

1. Voor de datum van de juridische ingebruikneming van de Onroerende zaak kunnen de grenzen vooraf door het Kadaster worden ingemeten. De Gemeente beslist of de Onroerende zaak respectievelijk Grond vooraf kan worden ingemeten.
2. De Gemeente zal anderszins met piketten in het terrein de grenzen aanduiden.
3. Het verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door het kadaster en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt tot een afwijking van 5% in beginsel niet verrekend. Afhankelijk van de grootte van de te verkopen Onroerende zaak kan van het percentage van 5% in de Verkoopovereenkomst worden afgeweken.
4. Als de afwijking zoals bedoeld in het vorig artikellid meer dan 5% van de in de Verkoopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat zal er verrekening plaatsvinden over de totale oppervlakte.
5. Ten gunste van de Koper zal er alleen verrekening plaatsvinden, als Koper binnen drie maanden, nadat de Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, aan Verkoper hierom schriftelijk heeft verzocht.

Artikel 2.3 Bouwrijp maken

1. De uitgifte van Onroerende zaken ten behoeve van de realisering van woningbouw en bedrijven vindt plaats in bouwrijpe staat.
2. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan: bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen; daar waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
3. Huisaansluitingen ten behoeve van de afvoer voor vuil water (riolering) zijn voor rekening van Koper.
4. In de Verkoopovereenkomst zal per Verkoop respectievelijk locatie een omschrijving worden opgenomen wat onder Bouwrijp maken wordt verstaan.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

5. Dit Artikel is niet van toepassing op reeds bestaande bebouwde Onroerende zaken.

Artikel 2.4 Gedoogplicht

1. Indien een bouwterrein grenst aan een waterweg en dergelijke, waarvan de berm of oever tevens eigendom is van de Gemeente of derden, zoals het Waterschap, moet de Koper gedogen, dat door of namens de eigenaar van de waterweg en kabels en leidingen, kunstwerken en dergelijke voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zijn terrein betreden wordt.

Artikel 2.5 Staat van overdracht

1. De Onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen vrij van hypotheken en beslagen.
2. Alle eventueel aan de Onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven echter via een kettingbeding op de Onroerende zaak rusten.

Artikel 2.6 Erfdienstbaarheden

1. In de Verkoopovereenkomst worden alle erfdienstbaarheden opgenomen die nodig zijn voor de handhaving van de toestand waarin het perceel en de daaromheen gelegen percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden.
2. Bij (ver)bouwactiviteiten dient hier nadrukkelijk en volledig rekening mee te worden gehouden.
3. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 2.7 Kabels, leidingen enzovoorts

1. De Koper is verplicht te gedogen dat alles wat noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op-, in- of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden, alsmede alles wat is aangebracht te onderhouden dan wel te laten onderhouden.
2. Indien zij dit gewenst acht, kan de Gemeente eisen dat het recht om die voorzieningen te hebben, te houden en te inspecteren op haar kosten als

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

opstalrecht ten behoeve van haar of een door haar aan te wijzen begunstigde wordt gevestigd.

3. Bij de vestiging van dit beperkt recht, waarvoor de Gemeente of de begunstigde geen enkele vergoeding is verschuldigd, kan worden bepaald, dat op respectievelijk in- of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen worden verleend.
4. De Gemeente kan slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is. De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de Koper.
5. De Koper is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van de schade aan de aanwezige zaken zoals bedoeld in lid 1, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
6. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door het beschadigen van de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1, door toedoen van hem of van personen waarvan hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

Artikel 2.8 Bedrijfswoningen

1. Indien op grond van het bestemmingsplan de bouw van een Bedrijfswoning mogelijk is en Koper van deze mogelijkheid gebruik maakt, moet met de bouw van het bedrijfspand een aanvang zijn gemaakt alvorens de bouw van de Bedrijfswoning wordt gestart. De Bedrijfswoning dient conform het bestemmingsplan te worden gerealiseerd. Het feitelijk bewonen van de Bedrijfswoning is pas toegestaan nadat de bedrijfsruimte in gebruik is genomen.
2. De Koper verplicht zich de op de Grond respectievelijk Onroerende zaak te bouwen Bedrijfswoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf met zijn eventuele gezinsleden te bewonen.

3. De Bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd op hetzelfde kadastrale perceel als het bedrijfspand. Een kadastrale splitsing dan wel de bouw van een Bedrijfswoning op een ander kadastraal perceel dan waarop het bedrijfspand wordt gerealiseerd is niet toegestaan.
4. De opgerichte Bedrijfswoning mag niet zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders worden vervreemd. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de splitsing in appartementsrechten en de vestiging van beperkte rechten. De Gemeente is bevoegd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen, bij niet-nakoming of overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist een boete ten bate van de Gemeente opleggen van 75% van de koopprijs van de grond.
6. De Gemeente heeft daarnaast de bevoegdheid nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.

Artikel 2.9. Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

1. De Koper is verplicht de door de Gemeente in de Verkoopovereenkomst aangegeven zakelijke rechten aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde middels een kettingbeding op te leggen.
2. De Koper zal daartoe de betreffende artikelen zoals opgenomen in de notariële akte woordelijk overnemen middels een kettingbeding in de alsdan nieuw te sluiten akte.
3. Komt de Koper de verplichtingen uit de vorige twee artikelliden niet na dan verbeurt Koper een in de Verkoopovereenkomst nader te bepalen boete met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Gemeente.
4. De Gemeente heeft daarnaast de bevoegdheid nakoming en/of de eventueel gelede schade te vorderen.
5. De Koper moet de verplichtingen uit dit artikel met een derdenbeding aan zakelijke rechtsopvolgers opleggen en doorgeven.
6. De verplichtingen blijven zodoende rusten op de Onroerende zaak en zullen zodoende van rechtswege overgaan op degenen die de zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

7. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen, zijn evenzeer gebonden aan deze verplichtingen.
8. Met het inschrijven van de notariële akten in de openbare registers, wordt tevens voldaan aan het vereiste zoals opgenomen in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.10 Splitsing kadastrale percelen

1. Splitsing van kadastrale percelen is niet toegestaan.
2. De Koper kan bij de Gemeente een verzoek om toestemming voor splitsing indienen.
3. De Gemeente verleent alleen medewerking aan de splitsing indien de splitsing dringend en noodzakelijk is en dit voldoende gemotiveerd kan worden aangetoond.

Artikel 2.11 Gebruik en afrastering van de gronden

1. De kosten voor het maken van erfafscheidingen, komen geheel voor rekening van de Koper.
2. De ruimten tussen de bedrijfsgebouwen mogen in verband met de brandveiligheid en brandoverslag niet worden gebruikt voor opslag van materialen van welke aard dan ook.
3. De Koper is gehouden de uitgegeven onroerende zaak te gebruiken en te blijven gebruiken overeenkomstig de bestemming, zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 2.12 Kwaliteit bedrijventerrein

1. De Koper dient zich aan te sluiten bij het voor het betreffende gebied van toepassing zijnde actuele parkmanagement en beeldkwaliteitsplan.

Paragraaf II Bepalingen ten aanzien van de perceelsgerichte ruimtelijke ontwikkeling

Artikel 2.13 Bodem onderzoek

1. Voorafgaand aan de ondertekening van de Verkoopovereenkomst wordt een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de daarvoor geldende normen.

2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de Grond wordt omschreven evenals de maatstaven zoals die gelden op de datum van het sluiten van de Verkoopovereenkomst, waaruit blijkt of er stoffen in de grond aanwezig zijn die schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid in relatie tot de beoogde bestemming van het Verkochte.
3. Na het bouwrijp maken wordt de bodemkwaliteit van de gronden doormiddel van een actualiserend verkennend bodemonderzoek opnieuw bepaald en vastgesteld. Deze grond zal geclassificeerd moeten worden conform Besluit Bodem Kwaliteit middels een partijkeuring grond BRL-SIKB 1000/protocol 1001. De onderzoeksresultaten worden als bijlage opgenomen in de Verkoopovereenkomst.
4. De resultaten zijn geldig voor de duur van maximaal 5 jaar, tenzij aangetoond kan worden dat er verder geen aantasting van de gronden in milieukundig opzicht hebben plaatsgevonden; dan kan de geldigheid worden verlengd.

Artikel 2.14 Ontbinding ingeval van verontreiniging

1. De Koper heeft het recht de Verkoopovereenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het Verkochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet- aanvaardbare stoffen aantreft waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn, dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de Onroerende zaak aanvaardt (uitsluitend als door deze verontreiniging gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de Gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden verder niet verstaan: funderingsresten, schoon puin of andere schone restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
4. Ingeval onverhoopt een voor rekening van de Gemeente komende verontreiniging mocht blijken waarvan de sanering redelijkerwijs niet van haar gevergd kan

worden, dan heeft de Gemeente het recht op terugname van het Verkochte met bijkomende schadevergoeding.

5. De Koper heeft dit ontbindingsrecht tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel- of als dit perceel verkaveld wordt, op de betrokken kavel- doch in geen geval langer dan een jaar na ondertekening van de Verkoopovereenkomst.
6. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de Gemeente zich -ook ingeval van ernstige verontreiniging- verplicht om haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
7. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de Koper op schadevergoeding, indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

Artikel 2.15 Archeologisch onderzoek

1. In de bodem van de Onroerende zaak kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Erfgoedwet.
2. Graafwerkzaamheden naar archeologische vondsten in het Verkochte worden aangemerkt als een opgraving in de zin van die wet.
3. De Gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet.
4. De Koper wordt van dergelijke zaken en omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig de Erfgoedwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn. Tevens is de Koper verplicht om van eventuele vondsten, buiten een opgraving om, een melding te maken aan de Gemeente met in afschrift de conform de Erfgoedwet verplichte melding aan de Minister OCW.
5. Bij het (laten) verrichten van archeologische werkzaamheden op het Verkochte is de Gemeente (Verkoper) het Bevoegd gezag; archeologische werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een opgravingsbevoegd instituut aan de hand van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) 4.1.

6. Burgemeester en wethouders kunnen de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste 3 dagen stilleggen.
7. De minister van OCW heeft op grond van de Erfgoedwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan aangehaald op te schorten.
8. De kosten en eventuele schade die ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden, komen de eerste 3 dagen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van zowel de Gemeente als de Koper ieder voor 50%.
9. De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe, komen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de Koper, tenzij anders geregeld.
10. De kosten voor archeologievriendelijk bouwen komen voor rekening van de Koper.
11. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen in het Urker belang een deel van de kosten voor archeologievriendelijk bouwen vergoeden.

Artikel 2.16 Bebouwing

1. De Koper verplicht zich het Verkochte te bebouwen overeenkomstig de ingediende (en een eerste toets doorstane) aanvraag voor een omgevingsvergunning.
2. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vóór ondertekening van de Verkoopovereenkomst bij de Gemeente te zijn ingediend en te zijn getoetst zodat voldoende aannemelijk wordt/is dat de afgifte van de omgevingsvergunning objectief Wabo technisch tot de mogelijkheden behoort.
3. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en wethouders op een tijdig daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Koper de in dit artikel opgenomen termijnen verlengen.
4. De Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van bouwwerken contact op te nemen met het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht en deze bouwwerken te plaatsen overeenkomstig de door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht en het kadaster in het terrein aangegeven grenzen. De medewerker Geo-informatie wijst de kadastrale grenzen van het perceel aan.

Paragraaf III Bepalingen ten aanzien van de prijs

Artikel 2.17 Betaling koopsom

6. Tien procent (10%) van de koopsom dient als waarborgsom c.q. aanbetaling te worden betaald aan de Verkoper binnen veertien dagen na het tekenen van de Verkoopovereenkomst.
7. Er kan binnen dezelfde termijn ook gekozen worden voor een bankgarantie ter waarde van hetzelfde bedrag.
8. De waarborgsom van 10% van de koopsom van de Onroerende zaak geldt als boete van de Koper aan de Verkoper in alle gevallen dat de Koper de koopsom niet tijdig en volledig betaalt of niet aan de verplichtingen uit de Verkoopovereenkomst voldoet. Indien en voor zover het percentage van 10% als onredelijk hoog wordt geacht dan staat het de Koper vrij om een verzoek tot vermindering in te dienen bij Burgemeester en wethouders.
9. Het bepaalde in het vorig artikellid geldt ook in het geval Koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van de getekende Verkoopovereenkomst van de koop wil afzien.
10. Ontbindt een curator in het kader van een faillissement van Koper de Verkoopovereenkomst dan moet de waarborgsom worden uitbetaald aan de Verkoper.
11. Negentig procent (90%) van de koopsom wordt uiterlijk voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte voldaan.
12. Liggen de Verkoopovereenkomst en de datum van het passeren van de leveringsakte meer dan drie maanden uit elkaar, dan dient de restkoopsom ad negentig procent (90%) uiterlijk binnen drie maanden na datum van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst te zijn voldaan.
13. Niet tijdige betaling ontbindt de Verkoopovereenkomst van rechtswege.
14. Voor zolang de koopsom niet volledig is betaald aan de Gemeente, geldt zekerheidshalve ook nog een eigendomsvoorbehoud ten aanzien van het Verkochte ten gunste van de Verkoper.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

15. Koper zal bij niet tijdige betaling van de koopsom en ontbinding van de Verkoopovereenkomst schadeplichtig zijn aan Verkoper.

Artikel 2.18 Verschuldigde rente

1. In de gevallen dat de ontbinding van de Verkoopovereenkomst niet wordt ingeroepen, zal op grond van artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum van verzuim in relatie tot de Verkoopovereenkomst tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd zijn.
2. De bedoelde rentevergoeding bedraagt één procent (1%) meer dan de door de gemeenteraad jaarlijks vast te stellen gemeentelijke omslagrente grondexploitatie.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de Koper de betalingstermijn met maximaal drie maanden verlengen. Het daarover in de Verkoopovereenkomst gestelde blijft daarbij overeenkomstig van toepassing. De rentevergoeding zoals omschreven in artikel 2 blijft eveneens van toepassing.
4. Terugbetaling aan Koper vindt alleen plaats in de gevallen dat Burgemeester en wethouders besluiten niet tot verkoop over te gaan om redenen die niet aan de Koper zijn te wijten.
5. Het terug te betalen bedrag wordt eerst verminderd met alle kosten die Verkoper voor de verkoopprocedure tot dan toe heeft gemaakt.

Artikel 2.19 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Verkoopovereenkomst en de levering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, notariskosten en eventuele incassokosten, zijn voor rekening van Koper.
2. Alle lasten en belastingen welke van de Onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van ondertekening van de notariële akte voor rekening van de Koper.

Paragraaf IV Bepalingen ten aanzien van de transactie en levering

Artikel 2.20 Levering

1. Levering geschiedt enkel en alleen nadat volledige betaling aan de Verkoper dan wel via de notaris heeft plaatsgevonden.

Artikel 2.21 Overdracht en aanvaarding

1. De akte van levering wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van de getekende Verkoopovereenkomst.
2. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan.

Artikel 2.22 Afschrift akte van levering

1. Aan elke partij wordt door de notaris een afschrift van de akte van levering uitgereikt.

Artikel 2.23 Risico-overgang

1. Zodra de notariële akte is ondertekend, komt de Onroerende zaak voor risico van de Koper.
2. Indien de Gemeente vóór het tijdstip van risico-overgang door aan haar niet toe te rekenen tekortkoming (overmacht) wordt verhinderd haar verplichtingen geheel of gedeeltelijk na te komen, is zij verplicht de Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen.
3. De Verkoopovereenkomst wordt in het geval van het vorige artikellid als ontbonden beschouwd.
4. Geen der partijen heeft in dat geval recht op schadevergoeding. De ernst van de verplichting moet dan wel in verhouding staan tot de zwaarte van de ontbinding, anderszins zal Koper schadelijkelijk zijn jegens Verkoper.
5. Indien de Koper ingeval als bedoeld in het tweede artikellid te kennen geeft alsnog de levering van de in de Verkoopovereenkomst omschreven Onroerende zaak te verlangen, treden partijen in overleg over de voorwaarden waaronder de levering kan geschieden.
6. Indien de Gemeente verklaart de schade binnen twee maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, is Koper alsnog verplicht het bepaalde in de Verkoopovereenkomst geheel na te komen.
7. De levering zal in dat geval uiterlijk twee maanden later plaatsvinden.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

8. De verplichting van de Koper om vóór de in de Verkoopovereenkomst bedoelde data met de bouw aan te vangen dan wel gereed te zijn, schuift eveneens twee maanden op.

Artikel 2.24 Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Wabo

1. Indien de Koper, nadat de grond reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen op grond van de Wabo (aanvraag omgevingsvergunning en aanvang bouwen beiden op 26 weken) is hij verplicht de gekochte grond, na eerste verzoek van de Gemeente de eigendom van de Onroerende zaak terug te leveren aan de Gemeente, tegen restitutie van de door Koper voor de desbetreffende Onroerende zaak betaalde koopprijs (inclusief betaalde btw). Het College kan hiervan afwijken tot een uiterlijke termijn van 3 jaar, op basis van voldoende objectieve aannemelijkheid dat uiterlijk binnen die termijn het bouwplan is gerealiseerd.
2. De kosten van- of in verband met de wederoverdracht van de gekochte grond- in de meeste ruime zin- komen voor rekening van de Koper in de zin van deze Verkoopvoorwaarden.
3. De Koper in de zin van deze Verkoopvoorwaarden is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte Onroerende zaak, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Koper zal geschieden.
4. De bepalingen in de vorige twee artikelliden zijn ook van toepassing op vrijwillige teruggave van Verkochte Onroerende zaken.

Artikel 2.25. Verbod doorverkoop onbebouwde grond

1. Zolang niet aan de in artikel 2.24 vermelde verplichtingen is voldaan, is het de wederpartij, niet toegestaan de Grond zonder toestemming van Burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met zakelijke en/of beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De Gemeente heeft bij onbebouwde grond, het recht van eerste koop.

Artikel 2.26 Faillissement en beslag

1. De Gemeente is bevoegd de Verkoopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist indien:
 - a. de Koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering surséance van betaling heeft gekregen;
 - c. er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering executoriaal beslag op de roerende of Onroerende zaken van Koper wordt gelegd.
2. De reeds betaalde optievergoeding ten bedrage van 10% van de gehele koopsom zal niet worden gerestitueerd. Indien en voor zover het percentage van 10% als onredelijk hoog wordt geacht dan staat het de Koper vrij om een verzoek tot vermindering in te dienen bij het Burgemeester en wethouders.
3. Overige betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boete ingevolge van Verkoopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.27 Bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) voor minimaal 3 jaar te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverhuren.
2. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Artikel 2.28 Anti-speculatiebeding

1. Bij woonbestemming is voor vestiging van het recht van hypotheek geen toestemming nodig.
2. Alle andere overdrachten van rechten, in welke vorm dan ook, worden de eerste 3 jaar na verkoop door partijen uitgesloten.
3. Indien en voor zover de Koper op de Onroerende zaak projectmatige woningbouw gaat realiseren onder de koopprijs van de NHG-grens en deze Onroerende zaak, al dan niet deels, middels een met opvolgend Koper te sluiten koop-

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

/aannemingsovereenkomst, in eigendom overdraagt, dan geldt het gestelde in lid 2 voor de opvolgend Koper. De in lid 2 genoemde termijn van 3 jaar vangt in dat geval aan bij de eerste ingebruikname van de op de Onroerende zaak gerealiseerde woning.

4. Op verzoek van Koper kunnen Burgemeester en wethouders alleen hiervan afwijken in het algemeen/Urker belang. Het is aan Burgemeester en wethouders om hier een besluit op te nemen. Burgemeester en wethouders zullen een verzoek van Koper niet op onredelijke gronden weigeren.
5. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen geldt er een eerste terugkooprecht voor de Verkoper zoals bedoeld in deze verkoopvoorwaarden.
6. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper onbebouwde grond in eigendom of economisch eigendom over te dragen, met beperkende rechten te bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
7. Indien en voor zover een Koper van de bepalingen van dit artikel afwijkt dan is de Koper een boete aan de Gemeente verschuldigd. Deze boete wordt bepaald aan de hand van het verschil tussen de door de Koper gerealiseerde verkoop en de door de Koper betaalde V.O.N.-prijs (inclusief eventueel meerwerk welke door de Koper moet worden aangetoond). De boete bedraagt:
 - 100% van het verschil in het eerste jaar;
 - 66% van het verschil in het tweede jaar;
 - 33% van het verschil in het derde jaar.

Paragraaf V Bepalingen ten aanzien van de aansprakelijkheid

Artikel 2.29 Hoofdelijkheid

1. De Koper is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van zijn of haar verplichtingen uit de Verkoopovereenkomst.
2. Bestaat de Koper uit meerdere (rechts)personen dan zijn allen daarin hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 2.30 Ingebrekestelling

1. Een partij is voor het overige in verzuim als hij of zij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft in het voldoen van zijn verplichtingen zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst en deze Verkoopvoorwaarden.
2. De ingebrekestelling wordt schriftelijk aan elkaar kenbaar gemaakt met inachtneming van een verzuimhersteltermijn van veertien dagen.
3. Wanneer een partij in verzuim is, kan de wederpartij de Verkoopovereenkomst, op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. De partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de wederpartij ten gevolge lijdt te vergoeden.

Artikel 2.31 Boetebepaling

3. Bij elke tekortkoming in de nakoming van de Verkoopovereenkomst en deze algemene voorwaarden door of namens Koper, verbeurd deze een boete ten gunste van de Gemeente als Verkoper van 1/365 van de koopsom per dag dat de niet-nakoming voortduurt.
4. De boete staat los van de aansprakelijkheid en schadevergoeding van aan de tekortkoming verbonden schade.
5. Partijen behouden het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.