



Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders bij besluit van 21 juni 2022. De Algemene Verkoopvoorwaarden treden per direct in werking.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	3
Artikel 1.1 Geldigheid	3
Artikel 1.2 Wijzigingsbevoegdheid	3
Artikel 1.3 De te hanteren definities	3
Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen	5
Paragraaf I Bepalingen ten aanzien van het object	5
Artikel 2.1 Tekening	5
Artikel 2.2 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting	5
Artikel 2.3 Bouwrijp maken	5
Artikel 2.4 Gedoogplicht	5
Artikel 2.5 Staat van overdracht	6
Artikel 2.6 Erfdienstbaarheden	6
Artikel 2.7 Kabels, leidingen enzovoorts	6
Artikel 2.8 Bedrijfswoningen	6
Artikel 2.9. Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen	7
Artikel 2.10 Splitsing kadastrale percelen	7
Artikel 2.11 Gebruik en afrostering van de gronden	7
Artikel 2.12 Kwaliteit bedrijventerrein	8
Paragraaf II Bepalingen ten aanzien van de perceelsgerichte ruimtelijke ontwikkeling	8
Artikel 2.13 Bodem onderzoek	8
Artikel 2.14 Ontbinding ingeval van verontreiniging	8
Artikel 2.15 Archeologisch onderzoek	9
Artikel 2.16 Bebouwing	9
Paragraaf III Bepalingen ten aanzien van de prijs	10
Artikel 2.17 Betaling koopsom	10
Artikel 2.18 Verschuldigde rente	10
Artikel 2.19 Lasten en belastingen	10
Paragraaf IV Bepalingen ten aanzien van de transactie en levering	10
Artikel 2.20 Levering	10
Artikel 2.21 Overdracht en aanvaarding	11
Artikel 2.22 Afschrift akte van levering	11
Artikel 2.23 Risico-overgang	11
Artikel 2.24 Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Wabo	11
Artikel 2.25. Verbod doorverkoop onbebouwde grond	12
Artikel 2.26 Faillissement en beslag	12
Artikel 2.28 Anti-speculatiebeding	12
Paragraaf V Bepalingen ten aanzien van de aansprakelijkheid	13
Artikel 2.29 Hoofdelijkheid	13
Artikel 2.30 Ingebrekestelling	13
Artikel 2.31 Boetebepaling	13
Artikel 2.32 ABC-bepaling	13

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke verkoop van Onroerende zaken van de gemeente Urk.
2. De Algemene Verkoopvoorwaarden maken daardoor onderdeel uit van elke door de gemeente te sluiten koopovereenkomst van onroerende zaken.
3. De Algemene Verkoopvoorwaarden worden aangehaald als “AVV Urk 2022”.

Artikel 1.2 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de Verkoopovereenkomst afwijkende of aanvullende verkoopvoorwaarden in het Urker belang op te nemen.
2. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om af te wijken van de bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden middels een gemotiveerd collegebesluit.

Artikel 1.3 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 Algemene 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 bouwkavels 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 aanbieder 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.
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 erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven echter via een kettingbeding op de Onroerende zaak rusten.

Artikel 2.6 Erfdiensbaarheden

1. In de Verkoopovereenkomst worden alle erfdiensbaarheden 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 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.
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 parkmanagement en vastgestelde ruimtelijke (beeld)kwaliteitseisen in de vorm van bijvoorbeeld een Beeldkwaliteitsplan en/of Gebiedskenmerken.

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 milieugevaarlijke 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 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

1. De volledige koopsom van de Onroerende Zaak dient binnen drie maanden na het ondertekenen van de Verkoopovereenkomst via de notaris te worden betaald aan Verkoper.
2. Indien Koper na ondertekening van de Verkoopovereenkomst van de koop wil afzien zal Verkoper een boete opleggen van 10% van de koopsom van de Onroerende Zaak.
3. Ontbindt een curator in het kader van een faillissement van Koper de Verkoopovereenkomst dan moet de boete worden uitbetaald aan de Verkoper.
4. Niet tijdige betaling van de gehele koopsom ontbindt de Verkoopovereenkomst van rechtswege.
5. 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.
6. 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 van het jaar dat de koopovereenkomst is ondertekend 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 schadeplichtig 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.
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 Algemene Verkoopvoorwaarden.
3. De Koper in de zin van deze Algemene 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.

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-/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 Algemene Verkoopvoorwaarden.
6. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper onbebouwde grond in eigendom of economisch eigendom over te dragen, met beperkte 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 Algemene 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

1. 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.
2. De boete staat los van de aansprakelijkheid en schadevergoeding van aan de tekortkoming verbonden schade.
3. Partijen behouden het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 2.32 ABC-bepaling

1. De Verkoper biedt de Koper de mogelijkheid om de Onroerende zaak middels een zogenaamde ABC-levering te leveren aan een opvolgend Koper.
2. De Verkoper biedt deze mogelijkheid tot uiterlijk aan de datum van levering als bedoeld in artikel 21 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
3. De Koper draagt zelf het risico van het (tijdig) vinden van een koper (C-partij) voor het over te dragen deel van de Onroerende zaak.
4. Indien en voor zover het Verkochte niet binnen de gestelde termijn van drie maanden middels een ABC-levering kan worden overgedragen aan een opvolgend Koper (C-partij), dan zal het Verkochte middels een AB-akte aan Koper worden geleverd.

5. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties, welke door de Koper aangetoond dienen te worden, kan hiervan worden afgeweken. De Koper dient daartoe een schriftelijk en gemotiveerd verzoek te doen aan Burgemeester en wethouders. Een weigeringsgrond is in ieder geval het financieel niet in staat zijn om het Verkochte te kopen.
6. Indien en voor zover Burgemeester en wethouders instemmen met een verzoek als bedoeld in lid 5 van dit artikel dan dient Koper een rentevergoeding te betalen als bedoeld in artikel 18 lid 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden. De levering zal alsdan eerst plaatsvinden indien en voor zover de Koper de verschuldigde koopsom van het Verkochte alsmede de verschuldigde rentevergoeding in zijn geheel heeft voldaan. Burgemeester en wethouders zullen hiervan niet afwijken.