

94-A-75 ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Heden, de drientwintigste januari negentienhonderdvijfennegentig, verscheen voor mij, Mr. Hendrik Steenhuis, notaris ter standplaats Urk: de heer SIKO VENINGA, Burgemeester van de gemeente Urk, wonende te 8321 JZ Urk, de Noord 115, geboren te Midwolda op zevenentwintig mei negentienhonderdachtendertig, gehuwd, identificatie: rijbewijs nummer 012950291, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, Singel 9, 8321 GT Urk, en als zodanig die Gemeente ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot de vastlegging bij notariële akte van de Algemene Voorwaarden Gemeente Urk, zoals deze voorwaarden zijn vastgesteld door de Raad der Gemeente Urk bij besluit van tweeëntwintig december negentienhonderdvierennegentig nummer 2009, welke voorwaarden zullen worden gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementrechtbank te Zwolle en zullen worden ingeschreven in de daartoe bestemde registers op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad, welke voorwaarden luiden als volgt:

Algemene Verkoopvoorwaarden 1994 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Urk.

Artikel 1 : Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de Gemeente Urk (hierna te noemen: `de Gemeente`) en haar kopers waarin zij geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om in de koopovereenkomst afwijkend of aanvullend voorwaarden op te nemen.

Artikel 2 : Tekening

Indien een door de Gemeente over te dragen onroerende zaak niet uit gehele kadastrale nummers bestaat, maakt een tekening deel uit van de koopovereenkomst. Op deze tekening staat de grens van het verkochte aangegeven; indien mogelijk wordt ook het tracé van de te vestigen erfdienstbaarheden op een (de) tekening aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 3 : Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde de object meer dan één natuurlijke- en of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 4 : Betaling koopsom

De koopsom- waaronder in dit en de volgende artikelen mede wordt verstaan de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting- dient als volgt te worden betaald:

- a. één procent (1%) van de koopsom binnen veertien dagen na ondertekening van de koopovereenkomst;
 - b. het restant van de koopsom binnen drie maanden na het gemeentelijke besluit tot verkoop of, indien zulks eerder geschiedt, bij de ondertekening van de notariële akte;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. dienen koopsommen tot en met tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-) exclusief omzetbelasting, in hun geheel te worden voldaan bij ondertekening van de koopovereenkomst.
2. Indien, terwijl de grond bouwrijp is, het restant van de koopsom niet binnen de in de lid 1 onder b. gestelde termijn door de Gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling rente verschuldigd zijn.
 3. De in lid 2 bedoelde rentevergoeding bedraagt één procent (1%) meer dan het door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten voor die periode vastgestelde percentage voor langlopende leningen afgerond op één decimaal. Hierbij zal voor het eerste respectievelijk tweede halfjaar gelden het per één januari respectievelijk één juli van het betreffende jaar door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten vastgestelde rentepercentage.
 4. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek van de koper de in lid 1 onder b. genoemde termijn van drie maanden verlengen. Het gestelde in lid 2 is daarbij overeenkomstige van toepassing.
 5. Restitutie van het betaalde vindt plaats, indien het bevoegde Gemeentelijke orgaan besluit niet tot verkoop over te gaan.
 6. Indien de koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van het gemeentelijke verkoopbesluit nog van de koop wil afzien., zal de deswege door hem verschuldigde schadevergoeding minimaal het bedrag van de in lid 1 onder a. bedoelde aanbesteding bedragen.

Artikel 5 : Ingebrekestelling

1. Onverminderd het in artikel 4 lid 2 bepaalde is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van veertien dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, kan de wederpartij de koopovereenkomst, conform artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden en is de partij die in verzuim is verplicht de schade die de wederpartij dientgevolge lijdt te vergoeden.

Artikel 6 : Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van de verplichting niet reeds ingevolge een ander of andere artikel(en) van deze algemene verkoop- voorwaarden aan afzonderlijke boete of enig ander rechtsgevolg bedongen is- verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van één procent (1%) van de koopsom voor elke maand dat de niet-nakoming voortduurt, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijde onveranderlijk word bepaald.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de Gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enig verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 7 : Teruglevering bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien de koper, nadat de grond reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen als omschreven in artikel 16 lid 1 en 2 (aanvraag bouwvergunning en bouwverplichting) is hij verplicht het gekochte grond op eerst vordering van Burgemeester en Wethouders aan de Gemeente terug te leveren tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom. Artikel 6 blijft onverminderd van toepassing.
2. De kosten van- of in verband met de wederoverdracht van de gekochte grond –in de meeste ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper.
3. De koper is verplicht binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 8 : Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen vrij van hypotheken en beslagen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
2. De Gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 9 : Overdracht en aanvaarding

1. De akte van levering wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later plaatsvindt is artikel 4 lid 2 van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Wordt door de koper geen notaris aangewezen, dan wijst de Gemeente een notaris aan.
2. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. Indien de grond binnen de in lid 1 genoemde termijn nog niet bouwrijp is, zal de bedoelde aktepassering plaatsvinden uiterlijk binnen één maand na het tijdstip waarop de grond bouwrijp is gemaakt.
4. De Gemeente kan de koper schriftelijk toestemming verlenen de onroerende zaak reeds in gebruik en genot te aanvaarden, voordat de (volledige) koopsom is betaald en/of de notariële akte is getekend. Indien op dat tijdstip de koopsom nog niet volledig is betaald, zal over (het onbrekende deel van) die koopsom de rente, berekend naar het in artikel 4 lid 3 omschreven rentepercentage, in rekening worden gebracht van de dag van feitelijke aanvaarding tot de dag van betaling.
5. Indien koper het gekochte aanvaardt voordat zelfs de koop tot stand is gekomen, omdat het betreffende gemeentelijke besluit nog niet is genomen, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor hem. Indien die wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal hij de onroerende zaak weer in de oorspronkelijke toestand aan de Gemeente terug dienen te geven. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn eveneens voor zijn rekening.

Artikel 10 : Lasten en belastingen

1. Alles kosten, rechten en belastingen vallende op de koopovereenkomst en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting en eventuele incassokosten, zijn voor rekening van koper.

2. Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de koper.

3. Aan de Gemeente wordt op kosten van de koper een afschrift van de akte van levering uitgereikt.

Artikel 11 : Eigendomsgrenzen en kadastrale inmeting

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de Gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. 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 plaatse overeenkomstig de door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in het terrein aangegeven grenzen.

Artikel 12 : over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 13 : Milieukundig onderzoek

1. Alvorens het gemeentelijke besluit tot verkoop wordt genomen, wordt omtrent de aanwezigheid in de grond van het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de koopovereenkomst nader aangegeven onderzoek naar de kwaliteit van de bodem verricht volgens de daarvoor geldende normen. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt of er reden is om aan mate stoffen bevinden die, maar de maatstaven zoals die gelden op de datum van het sluiten van de koopovereenkomst, schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, mede in acht genomen de beoogde bestemming van het verkochte of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Koper heeft recht op inzage in het rapport. De Gemeente verklaart zo mogelijk dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn geweest, dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd.

Artikel 14 : Ontbinding ingeval van verontreiniging

1. De koper heeft 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 koopovereenkomst, het recht die overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het gekochte 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 over gedragen en dat deze van zodanig aard zijn, dat van hem niet kan worden geveerd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. De door de koper betaalde bedragen zullen hem dan, vermeerderd met de rente, berekend naar het in artikel 4 lid 3 omschreven rentepercentage, over de tijdvakken van de betalingen tot de datum van teruggave, door de Gemeente gerestitueerd worden. Indien inmiddels de juridische levering van de grond reeds heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente niet tot terugbetaling verplicht zijn alvorens de teruglevering heeft plaatsgevonden. Deze teruglevering zal op de eerste aanzegging van de meest gereede der partijen dienen plaats te vinden.

3. 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.
4. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding, indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
5. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt 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.
6. 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.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden 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.
8. Van dit artikel kan in de verkoopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 15 : Risico-overgang

1. De onroerende zaak komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op 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, wordt de verkoopovereenkomst als ontbonden beschouwd en heeft geen der partijen recht op schadevergoeding.
3. Indien de koper ingeval als bedoeld in lid 2 van dit artikel 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.
4. 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, met dien verstande, dat in dat geval de levering uiterlijk twee maanden later zal plaatsvinden. De verplichting van de koper om vóór de in artikel 16 bedoelde data met de bouw aan te vangen dan wel gereed te zijn, schuift eveneens twee maanden op.

Artikel 16 : Bebouwing

1. De koper verplicht zich het gekochte te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goed te keuren bouwplan. De aanvraag voor een bouwvergunning moet geschieden binnen zes maanden na het gemeentelijke besluit tot verkoop doormiddel van de bij de Gemeente verkrijgbare aanvraag-formulieren, één en ander in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de bouwverordening. Mocht op deze aanvraag afwijzend worden beslist, dan moet binnen twee maanden na de datum van het weigeringsbesluit een zodanig gewijzigde aanvraag worden ingediend, dat daarop wel een bouwvergunning worden verleend.

2. De koper verplicht zich er voor te zorgen, dat binnen zes maanden na dagtekening van de bouwvergunning met de te stichten bebouwing wordt aangevangen en dat deze bebouwing wordt aangevangen en dat deze bebouwing achttien maanden na dagtekening van de bouwvergunning gereed is. Onder 'aanvangen met de bebouwing' wordt verstaan: het heien van de palen of ander betonwerkzaamheden voor de fundering. Onder 'gereed zijn van de bebouwing' wordt verstaan: het glas- en waterdicht zijn van de bebouwing. Voor de duur dat de grond nog niet is bebouwd, dient de koper er voor zorg te dragen, dat het terrein in goede staat verkeert en wordt onderhouden, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.
3. In bijzondere gevallen –ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders- kan genoemd College op een tijdig daartoe strekkend schriftelijk verzoek van belanghebbende de in lid 2 genoemde termijnen verlengen.
4. Het is de koper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden of aan anderen dan de bouwende aannemers in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, tenzij de bebouwing is voltooid. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De in lid 4 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de verkoopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstal(len) te bouwen.
7. Het in lid 6 gestelde geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde kopers en gaat niet over op hun rechtsoptvolgers.
8. De wederpartij is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen termijn tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstal(len) over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

Artikel 17 : A.B.C.-bepaling

De Gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde, dat de wederpartij zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 18 : Afrastering, gebruik onbebouwde grond

1. De kosten voor het maken van erfafscheidingen, komen geheel voor rekening van de koper.
2. Bij verkoop van de grond uitsluitend voor woningbouw mag de strook grond gelegen tussen de woning en de perceelgrens niet worden gebruikt voor opslagplaatsen.

Artikel 19 : Kabels, leidingen enzovoorts

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

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 worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. 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 en mits deze zaken zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar eigendom casu quo 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.

2.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.

3.De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging 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 20 : Riolering

Indien het gekochte is gelegen in een bestemmingsplan waarin nog geen riolering is aangelegd, verplicht de koper zich, zodra ter plaatse een riolering is aangelegd, een op de werkelijke kosten van rioolaanleg afgestemde, door de Gemeente vast te stellen, geldelijke bijdrage te voldoen. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing indien in de koopsom de kosten van rioolaanleg reeds zijn begrepen.

Artikel 21: Erfdienstbaarheden

1. Indien op enig perceel bouwterrein opstallen worden gesticht in een aaneengesloten bouw, dan zijn de gezamenlijke eigenaren van die percelen verplicht de benodigde grond te bestemmen voor achteruitweg ter breedte van één en een halve meter (1,50 meter), één en ander zoals aangegeven op de in artikel 2 bedoelde tekening; deze uitweg te maken van betontegels dik vier centimeter, opgesloten tussen opsluitbanden zwaar vijf bij vijftien centimeter of een andere minstens gelijkwaardige vorm van voorziening, in goede staat te onderhouden, en aan de betrokken mede-eigenarengebruikers het recht van erfdienstbaarheid te verlenen. Het pad moet vrij zijn en blijven an hinderlijke begroeiing of erfafscheidingen.

2. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven percelen bouwterrein waarop opstallen zullen worden gerealiseerd en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde aangrenzende percelen waarop opstallen worden gerealiseerd, worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaand.

Artikel 22 : Gedoogplicht

Indien een bouwterrein grenst aan een waterweg en dergelijke, waarvan de berm of oever tevens eigendom is van de Gemeente of derden, moet de koper gedogen, dat door of namens de eigenaar van de waterweg en dergelijke voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zijn erf betreden wordt.

Artikel 23 : Faillissement en beslag

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 24 : Voorwaarde van financiering

1. Koper is bevoegd, zonder plicht tot schadevergoeding deswege zijnerzijds, de koopovereenkomst te ontbinden indien hij, ondanks redelijke inspanning binnen één maand na het gemeentelijke besluit tot verkoop – onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities- geen hypothecaire lening heeft kunnen verkrijgen voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

2. Bij vervulling van de in het vorige lid bedoelde ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de Gemeente bekend te maken. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen hem worden gerestitueerd onder aftrek van het bedrag van eventuele kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst.

Artikel 25 : Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

1. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 16 en 18 tot en met 22 of andere door de Gemeente in de koopakte aangegeven bepalingen –voorzover daaraan niet is voldaan of deze bepalingen anderszins niet reeds zijn uitgewerkt- van deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die desbetreffende artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel gelede schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. bepaald verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

2. De verplichtingen ex de artikelen 18,19 en 22 blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 26 : Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 27 : Uitvoeringsbevoegdheid, woonplaats

Tot de uitvoering van handelingen door de Gemeente als bedoeld in deze algemene verkoopvoorwaarden is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd. Voor de uitvoering van het in de verkoopovereenkomst en deze algemene voorwaarden bepaald kiezen partijen domicillie op het gemeentehuis te Urk, Singel 9 aldaar. De comparant is mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemd document vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Urk op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris ondertekend.
w.g.S. Veninga, H. Steenhuis

Ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad, in register 4 op 24 januari 1995 in deel 570 nummer 26.