

Bijlage 5 Concept overeenkomst uitgifte bouwgrond van Heemskercklaan in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk in de Gemeente Urk

Status: CONCEPT
Versie: 1
Datum: 05-02-2025

Bijlage 5 Concept overeenkomst uitgifte bouwgrond van Heemskercklaan



ONDERGETEKENDEN:

A. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **de gemeente Urk**, gevestigd te 8320 AB Urk, aan de Singel 9, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van Koophandel onder nummer 32166227, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Jaspers Fajjer, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van #, 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 privaatrechtelijke rechtspersoon # hierna te noemen "**Koper**"
De Gemeente en Koper, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven Verkochte valt onder de werking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Herziening Zeeheldenwijk", welk bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk d.d. 12 december 2024;
- B. het hierna te omschrijven Verkochte in dat bestemmingsplan de functie "Wonen" heeft;
- C. de Gemeente voor de uitgifte van het Verkochte, waarop projectmatige woningbouw is voorzien, een openbare selectieprocedure heeft uitgeschreven;
- D. Koper deelgenomen heeft aan deze openbare selectieprocedure en voor het Verkochte een Inschrijving heeft gedaan (hierna te noemen: "**de Inschrijving**"). De Inschrijving van Koper als is als winnende of ingelote Inschrijving aangemerkt voor het Verkochte. De Inschrijving is Partijen genoegzaam bekend.
- E. De Gemeente het hierna te omschrijven Verkochte om die reden aan Koper wenst te verkopen ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, zoals na toewijzing is ingediend door Koper.
- F. Partijen hun nadere afspraken omtrent de realisatie van het Bouwplan alsmede de daarmee gepaard gaande verkoop van het Verkochte in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

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 door Koper aangewezen notaris;
Algemene Verkoopvoorwaarden:	de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk zoals deze zijn vastgelegd bij notariële akte van 21 juni 2022;
Bijlage:	Een bijlage bij deze Overeenkomst.
Bankgarantie:	Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de Koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst zal nakomen.
Bouwplan:	Een plan voor de bebouwing en niet openbare inrichting van het Verkochte van voldoende uitwerkingsniveau zoals vervat in deze Overeenkomst en is ingediend na de toewijzing, voor welk Bouwplan een omgevingsvergunning kan worden verleend.
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 in deze Overeenkomst te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst.
Verkochte:	Een Onroerende Zaak die door de Gemeente aan een koper wordt verkocht.

Artikel 2. Meer personen en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer (rechts)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 deze Overeenkomst 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. Deze toestemming is voorts niet vereist in het geval Koper een deel van het Verkochte verkoopt aan de kopers van de door Koper te realiseren woningen. 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 ontlenen 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 Algemene Verkoopvoorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn opgenomen als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst.
2. Koper verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden) te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

Het Verkochte

Artikel 5. Het Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen #19, 20 en 21# van deze Overeenkomst:
 - Een perceel bouwrijpe grond, gelegen te Urk en vallend onder de werking van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, thans kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer #, gedeeltelijk, ter grootte van # are en # centiare (# m²), zoals schetsmatig door middel van streeparcering met voorlopige grenzen is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening met nummer: #, welke situatietekening is opgenomen als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst; hierna te noemen: '**het Verkochte**'.

Artikel 6. Uitmeting

1. Het Verkochte moet door het Kadaster uitgemeten worden. Zij stelt de voorlopige grenzen vast. Na de realisatie van het Bouwplan worden de definitieve grenzen vastgesteld.
2. Het Verkochte is met voorlopige grenzen aangegeven op als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegde situatietekening met nummer: #.
3. 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 Verkochte en ingebruikneming

1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt in deze Overeenkomst verstaan, dat:
 - zettingsmaatregelen voor het Verkochte zijn getroffen;
 - dat extra voorbelastingen zijn verwijderd;
 - de maaiveldhoogte van het Verkochte varieert tussen 0,15+ en 0,45+ as-weg;
 - het graven, verwerken, opslag en afvoeren van grond van de bouwput de verantwoordelijkheid van Koper is;
 - de kwaliteit van de grond geschikt is voor wonen conform Besluit Bodemkwaliteit en partijkeuring grond BRL SIKB 1000/protocol 1001(*);
 - de drooglegging van het Verkochte via open water en drainage in het openbaar gebied plaatsvindt;
 - aanvullende bouwblokdrainage op verzoek van Koper en indien de noodzakelijkheid daarvan is aangetoond, aangesloten kan worden op het gemeentelijk drainagesysteem;
 - vuilwaterafvoer van het perceel ondergronds wordt aangeboden via een erfscheidingsput op de gemeentelijke riolering;
 - hemelwaterafvoer van het Verkochte bovengronds wordt aangeboden op het gemeentelijke trottoir of rijbaan;
 - het Verkochte ontsloten is via een geasfalteerde of verharde bouwweg;
 - het Verkochte op de nutsvoorzieningen aangesloten kan worden. Koper dient deze zelf aan te vragen en dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven en Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde kosten te voldoen aan de desbetreffende nutsbedrijven;
2. Het Verkochte zal door Koper worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van woningen.
3. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte in gebruik te nemen alvorens de levering als bedoeld in de artikelen #19, 20 en 21# van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000,- ten behoeve van Verkoper alsmede door het opleggen van een bouwstop en/of betredingsverbod.

Artikel 8. Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de hierbij Verkochte onroerende zaak, is door # bodemonderzoek verricht, rapport d.d. #, nummer #, waaruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen aan de gebruiks- dan wel bestemmingsmogelijkheden van het perceel behoeven te worden gesteld.
2. De onderzoeksresultaten (het rapport) zijn als **Bijlage 3** opgenomen bij deze Overeenkomst.

Artikel 9. Lasten en beperkingen

1. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
2. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Gebruikssituatie van het Verkochte

Artikel 10. Levering vrij van huur of pacht

1. Het Verkochte 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 Verkochte.
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 Verkochte moet - voor zover uit deze Overeenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:
 - De levering is onvoorwaardelijk;
 - Het Verkochte 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 een voorkeursrecht of een optierecht;
 - Voor het Verkochte 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 de overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - Voor zover aan Verkoper bekend zijn er ten aanzien van het Verkochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
 - Met betrekking tot het Verkochte zijn geen beschikkingen of bevelen genomen met betrekking tot bodembescherming;
 - Het Verkochte 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 de Omgevingswet

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het Verkochte

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € 362.000,- (zegge: tweehonderdzevenenveertigduizend euro) exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 2025, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. De koopprijs wordt vanaf 1 januari 2026 jaarlijks geïndexeerd met de door het college van burgemeester en wethouders te bepalen index tot aan de datum van juridische levering.

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 Verkochte 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 Verkochte als bouwkaavel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
 - b. Het Verkochte 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. AB-betaling of bankgarantie/waarborgsom

1. In afwijking van artikel 2.17 van de AVV heeft Koper de keuze om:
 - Het Verkochte binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst AB af te nemen bij de notaris; of
 - voor de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom/bankgarantie te voldoen ter hoogte van 30% van de koopsom (grondwaarde) en het Verkochte ABC af te nemen bij 70% verkoop, maar uiterlijk binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
2. De waarborgsom/bankgarantie als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geldt als boete van de Koper aan de Verkoper in alle gevallen dat de Koper in het geval van een ABC levering de koopprijs niet tijdig en volledig betaalt of niet aan de verplichtingen uit deze Overeenkomst voldoet.
3. Het bepaalde in het vorig artikellid geldt ook in het geval na het rechtsgeldig tot stand komen van deze Overeenkomst maar voor het passeren van de notariële akte, deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 29 van deze Overeenkomst.

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 Verkochte en de over het Verkochte 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.

Artikel 18. Risico-overgang

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

De levering

Artikel 19. ABC Levering

1. De Verkoper biedt de Koper de mogelijkheid om middels een zogenaamde ABC-levering te leveren aan een opvolgend koper na een daartoe door Koper gedaan verzoek.
2. De alsdan voorverkochte woningen worden middels een ABC-levering geleverd aan de opvolgend koper. De gronden van alle niet voorverkochte woningen worden alsdan via AB- levering rechtstreeks aan Koper geleverd.
3. De Verkoper biedt deze mogelijkheid tot uiterlijk aan de datum van levering, in afwijking van artikel 2.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, tot maximaal 6 maanden na het tekenen van deze Overeenkomst.
4. De Koper draagt zelf het risico van het (tijdig) vinden van een koper (C-partij) voor het over te dragen deel van het Verkochte.

Artikel 20. De Akte van levering

1. De overdracht van het Verkochte 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 21. 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. In afwijking van artikel 2.17 wordt de hiervoor bedoelde akte van levering verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer:
 - AB - binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen, doch niet eerder dan een aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan bij de Gemeente is ingediend.
 - ABC - met de verkoop van drie van de vijf woningen, doch binnen zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst en niet eerder dan een aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan bij de Gemeente is ingediend.
3. Is de datum die voor de Akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.
4. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties, welke door de Koper aangetoond dienen te worden, kan worden afgeweken van de termijnen als bedoeld in lid 2 van dit artikel. 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.
5. Indien en voor zover Burgemeester en wethouders instemmen met een verzoek als bedoeld in lid 4 van dit artikel dan dient Koper een rentevergoeding te betalen als bedoeld in artikel 18 lid 2 van de 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.

Bijzondere bepalingen

Artikel 22. Aan kopers van de woningen op te leggen bepalingen

Koper is verplicht om onderstaande artikelen, aangeduid met artikel @@ en cursief weergegeven, in zijn geheel op te nemen als kettingbeding in zowel de met de koper te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst alsmede de daaruit voortvloeiende de akte van levering:

Artikel @@ *Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding*

- Koper verplicht zich de gerealiseerde woning op het Verkochte 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.*
- Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- 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.*
- Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval 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 de Algemene Verkoopvoorwaarden.*
- 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.*
- 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 @@ *Parkeerplaatsen*

- #Koper van een van de bouw kavels met nummer 150 en 154 is, bij de realisatie van de woning, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico één vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaats te realiseren en in stand te houden, zoals opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende Themakaart Parkeren op eigen erf deelgebied 1A, welke Themakaart is opgenomen als **Bijlage @@** bij deze overeenkomst. Koper verklaart hier toe uit eigen en vrije wil geen gebruik te zullen maken van eventueel daarmee in strijd zijnde mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen, beplanten of wat die meer zij.*
- Bij niet-nakomen van de in lid 1 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechts-opvolger(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. Met een maximum van € 25.000,-.*

Artikel @@. Zij- en achterpaden

1. Zowel Koper als diens rechtsopvolger(s) is verplicht op het Verkochte een strook ter breedte van in ieder geval (1,62 m) te bestemmen en vrij te houden ten behoeve van de aanleg van een achterpad van in totaal één meter en vijftig centimeter (1,50 m) exclusief opsluitbanden, zoals schetsmatig (als onderdeel van het Verkochte) met streeparcering is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekeningnummer: #, welk achterpad tevens staat aangegeven op de als onderdeel bij het Stedenbouwkundigplan van de Zeeheldenwijk behorende Themakaart Erfdienstbaarheden en Themakaart Gebruikers erfdienstbaarheden, welke Themakaarten als **Bijlage @@** en @@ bij deze overeenkomst zijn opgenomen
2. 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 van een van de bouw kavels met nummer 150, 151 en 152, vestigen in de akte van levering van het desbetreffende bouw kavel een erfdienstbaarheid als bedoeld in titel 6 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, meer specifiek een recht van overpad, ten behoeve van een uitweg voor de kopers en diens rechtsopvolgers, van de bouw kavels met nummer 150, 151, 152, 153 en 154 zodat zij over en weer respectievelijk wederzijds gebruik kunnen maken van het achterpad. Het pad moet vrij zijn en blijven van belemmeringen zoals hinderlijke begroeiing of erfafscheidingen. Het desbetreffende pad is aangegeven als achterpad S op de bij deze overeenkomst behorende Themakaart Gebruikers erfdienstbaarheden.
4. De Gemeente legt vorenbedoelde zij- en achterpaden voor haar rekening aan gedurende het woonrijp maken van het openbaar gebied. Tijdens het bouwrijp maken van het Verkochte worden er door de Gemeente cunet en drainage ten behoeve van de realisatie van de zij- en achterpaden aangelegd. Deze voorzieningen mogen door de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) tijdens de bouw tot aan het woonrijp maken niet verstoord of beschadigd worden. Verstoringen en/of beschadiging van cunet en/of drainage dient door Koper tijdig en voor eigen rekening te worden hersteld. 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 of niet tijdig nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade. De zij- en achterpaden zullen door de Gemeente niet worden voorzien van verdere voorzieningen als verlichting etc.

Artikel @@. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de in de artikelen @@, @@, etc. van deze Overeenkomst genoemde artikelen/bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, 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 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.

Artikel 23. Specifieke bepalingen schade aan gemeentelijke eigendommen en inrichting bouwplaats

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

Verplichtingen volgend uit de openbare selectieprocedure

Artikel 24. Voorwaarden Toewijzing

1. De inhoud en de bijlagen van de "Procedure voor de uitgifte van bouw kavels voor projectmatige woningbouw (5 woningen), deelgebied 1A, plangebied Zeeheldenwijk" is op deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
2. Koper heeft meegedaan aan de openbare selectieprocedure voor de gronduitgifte van het Verkochte. De Inschrijving van Koper is daarbij als winnende Inschrijving aangemerkt waardoor het Verkochte aan Koper wordt toegewezen.
3. Koper dient zich te houden aan hetgeen bepaald is in de "Procedure voor de uitgifte van bouw kavels voor projectmatige woningbouw (5 woningen), deelgebied 1A, plangebied Zeeheldenwijk" en hetgeen Koper verklaard heeft bij de Inschrijving.

Artikel 25. Verloting rijenwoningen (hoek- en tussenwoningen)

1. Het is Koper bekend dat bij de realisatie en verkoop van de rijenwoningen (hoek- en tussenwoningen) deze door de Gemeente worden verloot. Koper heeft deelgenomen aan de selectieprocedure en heeft daarmee ingestemd met deze loting, zoals ook beschreven in het selectieproceduredocument. Indien en voor zover Koper woningen in de markt aanbiedt zonder toepassing van de verloting van de woningen, zal Koper voor de komende drie jaar worden uitgesloten van deelname bij de biedprocedures voor de projectmatige woningbouw.
2. Indien en voor zover een Koper woningen in de markt aanbiedt zonder toepassing van de verloting van de woningen, is Koper voorts een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente, zulks ter grootte van de grondwaarde van het Verkochte. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het vergoeden van eventuele schade door het niet of niet tijdig nakomen van deze verplichting.

Artikel 26. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vóór #drie maanden na tekenen koopovereenkomst# te zijn ingediend en te zijn getoetst zodat voldoende aannemelijk wordt/is dat de afgifte van de omgevingsvergunning objectief Omgevingswet technisch tot de mogelijkheden behoort.
2. De Koper verplicht zich het Verkochte te bebouwen overeenkomstig de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Artikel 27. Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Omgevingswet

1. In afwijking van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper die, nadat het Verkochte reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen op grond van de Omgevingswet (zijnde het gebruik maken van de omgevingsvergunning binnen een jaar na verlening omgevingsvergunning) verplicht om na eerste verzoek van de Gemeente, de eigendom van het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente tegen restitutie van de door Koper voor het Verkochte 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. De kosten van- en of in verband met de wederoverdracht van de Verkochte grond- in de meeste ruime zin- komen voor rekening van de Koper.
2. De Koper 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 het Verkochte, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Koper zal geschieden.
3. De bepalingen in de vorige twee artikelleden zijn ook van toepassing op vrijwillige teruggave van Verkochte Onroerende zaken.

Artikel 28. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de in artikel 22 van deze Overeenkomst genoemde artikelen/bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, 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 akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000,- per woning per schending per artikel waarop de schending van toepassing is 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,- per woning per schending per artikel 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.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 29. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

- Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:
 - Indien de aanvraag omgevingsvergunning door Koper niet voor #drie maanden na tekenen koopovereenkomst# is ingediend, een en ander zoals bedoeld in artikel 26 van deze Overeenkomst;
 - Indien de Koper na ondertekenen van deze Overeenkomst maar voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard en/of indien surséance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd;
 - Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
- De ontbindende voorwaarden onder lid 1 van dit artikel vervallen door het ondertekenen van de akte van levering.

Overige bepalingen

Artikel 30. Termijnen

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

Artikel 31. Inschrijving Overeenkomst bij het kadaster

- 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.
- 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.

Artikel 32. Totstandkoming

- Deze Overeenkomst komt eerst rechtsgeldig tot stand onder de voorwaarde dat:
 - indien van toepassing op basis van artikel 14, voor de ondertekening van de Overeenkomst door Koper een bankgarantie of waarborgsom is afgegeven ter grootte 30% van de grondwaarde.
 - ondertekening 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 10 dagen na de datum waarop deze Overeenkomst door Verkoper aan de Koper is toegezonden. Indien deze Overeenkomst niet binnen voornoemde termijn van 14 dagen door Koper ondertekend aan Verkoper geretourneerd is, komt geen Overeenkomst tot stand en vervalt het aanbod van rechtswege door verloop van de acceptatietermijn. 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.
 - het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met het sluiten van deze Overeenkomst.

Artikel 33. 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 34. 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 deze 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 35. Rechtskeuze

1. Verkoper en Koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.

Artikel 36. Woonplaatskeuze

1. 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.

Bijlage 5 Concept overeenkomst uitgifte bouwgrond van Heemskercklaan



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.
2. Bij deze Overeenkomst zijn voorts een aantal Bijlagen opgenomen welke betrekking hebben op de Koper aan de kopers van de individuele woningen op te leggen verplichtingen en kettingsbedingen. Het gaat dan om de Themakaart Parkeren op eigen erf, opgenomen als Bijlage 4 bij deze Overeenkomst, de Themakaart erfdienstbaarheden, opgenomen als Bijlage 5 bij deze Overeenkomst en de Themakaart Gebruikers erfdienstbaarheden, opgenomen als Bijlage 6 bij deze Overeenkomst.
3. Bij deze Overeenkomst zijn de navolgende Bijlagen opgenomen:

Bijlage 1:	Algemene Verkoopvoorwaarden;
Bijlage 2:	Situatietekening met nummer #;
Bijlage 3:	Rapport bodemonderzoek (volgt);
Bijlage 4:	Themakaart Parkeren op eigen erf;
Bijlage 5:	Themakaart erfdienstbaarheden;
Bijlage 6:	Themakaart Gebruikers erfdienstbaarheden.

Aldus getekend in tweevoud op Urk,

Datum:

Datum

Gemeente Urk

#

B. Jaspers Faijer

#

Wethouder

#

Voor ontvangst van de Algemene
Verkoopvoorwaarden:

#

#

#

Paraaf Gemeente

Paraaf Koper

Koopovereenkomst vijf kavels in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk in de gemeente Urk