

KOOPOVEREENKOMST

Kavel Constantijnstraat



Versie: concept v1
Datum: maart 2025

ONDERGETEKENDEN:

A. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Urk, gevestigd te 8320 AB Urk, aan de Singel 9, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar waarnemend burgemeester, de heer B. Jaspers Faijer 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. #, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de # te #, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer #, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door #, in de hoedanigheid van #, # hierna te noemen: **"#"** of **"Koper"**

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen: **"Partijen"**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven Verkochte valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Oranjewijk, fase 3", welk bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk d.d. 12 december 2024;
- B. het hierna te omschrijven Verkochte in dat bestemmingsplan de enkelbestemming "Wonen" heeft;
- C. de Gemeente voor de uitgifte van de gronden voor het project waarop projectmatige woningbouw is voorzien, een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;
- D. Koper deelgenomen heeft aan deze openbare verkoopprocedure en voor het Verkochte een bieding heeft gedaan (hierna te noemen: **"de Bieding"**). De Bieding van Koper als winnende bieding is aangemerkt voor Het Verkochte. De Bieding 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.
- 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.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Algemeen

1.1.1 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 gemeente Urk 2022, 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:	Het ingediende Bouwplan zoals vervat in deze Overeenkomst, welke als vergunbaar aangemerkt is door de Gemeente.
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;
Middeldure Huurwoning:	huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag behorende bij 144 punten van € 900,07, prijspeil 2025, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van €1.184,82, prijspeil 2025 met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
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 ontleen dan die welke Koper zouden zijn toegekomen.
2. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als Verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
3. De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van Koper.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 4. Verkoopvoorwaarden

1. Voor zover daarvan bij deze Overeenkomst niet, al dan niet onder verwijzing naar de betreffende bepaling, is afgeweken, zijn op deze Overeenkomst van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden. De Algemene Verkoopvoorwaarden 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 tijdelijke deel van het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan “Uitwerkingsplan Oranjewijk, fase 3” thans kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer ####, gedeeltelijk, ter grootte

van ## are en ## centiare (#### m²), zoals schetsmatig met voorlopige grenzen is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekeningen met nummers:

- ####

welke situatietekeningen zijn 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 stellen 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 vindt plaats 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 Middeldure Huurwoningen zoals opgenomen in het Bouwplan en de Bieding.
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. Uit de rapporten:
 - #####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 (de rapporten) 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 inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
3. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Gebruikssituatie van het 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 maatwerkvoorschriften gesteld als bedoeld in artikel 2.13 Besluit Activiteiten Leefomgeving;
- 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 artikel 12.47 Omgevingswet.

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het Verkochte

1. De koopprijs van het Verkochte, op basis van de door Koper uitgebrachte bieding bedraagt: € # (zegge: #) exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 202#, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

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 bouwkafeel 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. Bankgarantie en waarborgsom

1. De Koper dient voor de ondertekening van de koopovereenkomst een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling af te geven ter grootte van 30% van de grondwaarde van het te verkopen perceel. De bankgarantie dient voor te duren tot minimaal 1 week nadat de akte van levering is gepasseerd. Nadat het bepaalde in artikel 15 lid 2 van deze Overeenkomst zich heeft voorgedaan zal de Gemeente de bankgarantie aan Koper retourneren.
2. Tien procent (10%) van de bankgarantie wordt beschouwd als waarborgsom.

3. Tien procent (10%) van de bankgarantie, zijnde de waarborgsom als bedoeld in lid 2 van dit artikel, geldt als boete van de Koper aan de Verkoper in alle gevallen dat de Koper de koopprijs niet tijdig en volledig betaalt of niet aan de verplichtingen uit deze Overeenkomst voldoet.
4. 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 30 van deze Overeenkomst.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het mogelijk dat Koper geen bankgarantie afgeeft, indien en voor zover de het Verkochte onmiddellijk doch uiterlijk 4 weken na ondertekening van deze Overeenkomst wordt gekocht door Koper en de levering van het Verkochte eveneens binnen deze periode van 4 weken na ondertekening van de Overeenkomst plaatsvindt.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het mogelijk dat Koper geen bankgarantie afgeeft, indien en voor zover Koper er voor kiest om binnen 1 week na het tekenen van deze Overeenkomst een waarborgsom ter grootte van 30% van de koopsom van het Verkochte te storten op de bankrekening van de Verkoper.

Artikel 15. De betaling door Koper

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

Artikel 16. Baten en lasten

1. De baten van het 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. 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 20. Datum Akte van levering

1. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan.
2. De hiervoor bedoelde akte van levering wordt verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, binnen drie maanden na ondertekening van de Overeenkomst, of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen, doch niet eerder dan dat de 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.

Artikel 21. ABC-levering

1. De Gemeente 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 ABC-levering rechtstreeks aan Koper geleverd.
3. De Gemeente biedt deze mogelijkheid tot uiterlijk aan de datum van levering als bedoeld in artikel 2.21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, ofwel tot maximaal 3 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.

Bijzondere bepalingen

Artikel 22. Parkeerplaatsen en verplichte onderdelen omgevingsvergunning

1. Het is Koper verplicht om het in de omgevingsvergunning opgenomen aantal parkeerplaatsen op het Verkochte te realiseren, te (laten) onderhouden en in stand te houden.
2. Tevens is Koper verplicht om met de realisatie van het bouwplan alle overige verplichte onderdelen uit de omgevingsvergunning te realiseren, te (laten) onderhouden en in stand te houden.

Artikel 23. Middenhuur segment

1. Koper is verplicht de Middeldure Huurwoningen gedurende ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname door een huurder, onafgebroken als zelfstandige Middeldure Huurwoning beschikbaar te houden in de categorie “middenhuur”.

2. Het is Koper uitdrukkelijk niet toegestaan de nieuwbouwopslag uit artikel 8a lid 4 Besluit huurprijzen woonruimte door te voeren in de huurprijzen van de betreffende Middeldure Huurwoningen.
3. De eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 juli 2026 overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar);
4. Koper is verplicht bij verkoop van de Middeldure Huurwoning binnen vijftien jaar na de eerste ingebruikname als huurwoning, dit beding via een kettingbeding door te leggen aan de toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang de instandhoudingstermijn geldt.
5. Indien Koper na ommekomst van tenminste de termijn van 15 jaren het gebruik als Middeldure Huurwoning wil staken, dient Koper bij de gemeente Urk schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik.
6. Koper is verplicht gedurende de termijn van 15 jaren om op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;
7. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

Artikel 24. 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 25. Aan- en afvoer

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

Artikel 26. 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 27. Voorwaarden bieding**

1. De inhoud en de bijlagen van de "Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling bouwkegel Constantijnstraat-Wilhelminalaan" zijn op deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
2. Koper heeft meegedaan aan de openbare biedprocedure voor de gronduitgifte van het Verkochte. De bieding van Koper voor Het Verkochte is daarbij als winnende bieding aangemerkt waardoor het Verkochte aan Koper wordt gegund.
3. Op basis van de gevoerde openbare biedprocedure en de gunning van Het Verkochte aan Koper, is Koper verplicht om hetgeen in de bieding is opgenomen ook daadwerkelijk te realiseren. Het gaat dan om #minimaal 16# Middeldure Huurwoningen.
4. Indien Koper in ernstige mate, een en ander ter beoordeling van de Gemeente, afwijkt van de door hem gedane bieding, is de Gemeente bevoegd om de Overeenkomst te ontbinden.

Artikel 28. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vóór de levering als bedoeld in artikel # 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.

Artikel 29. 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 30. 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 31. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

1. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze, opschorten, ontbinden of beëindigen zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist als
 - a. de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen te veel afwijkt, naar het oordeel van de Gemeente, ten opzichte van de Bieding op basis waarvan het Verkochte aan Koper is gegund, een en ander zoals bedoeld in artikel 25 van deze Overeenkomst;
 - b. Koper zich, naar het oordeel van de Gemeente, niet houdt aan de andere onderdelen van de Bieding;

- c. de aanvraag omgevingsvergunning door Koper niet voor # is ingediend, een en ander zoals bedoeld in artikel 27 van deze Overeenkomst;
 - d. 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;
 - e. er sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap aan de zijde van Koper;
2. De ontbindende voorwaarden van dit artikel vervallen door het ondertekenen van de akte van levering.

Overige bepalingen

Artikel 32. Termijnen

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

Artikel 33. Inschrijving Overeenkomst bij het kadaster

1. Zowel Verkoper als Koper kan verlangen dat deze Overeenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.
2. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze Overeenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', 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 34. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt eerst rechtsgeldig tot stand onder de voorwaarde dat:
 - a. er voor de ondertekening van de Overeenkomst een bankgarantie is af te geven ter grootte van de grondwaarde van het Verkochte.
 - b. 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.
 - c. het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met het sluiten van deze Overeenkomst.

Artikel 35. 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 36. 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 37. Rechtskeuze

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

Artikel 38. Woonplaatskeuze

1. Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze Overeenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 39. Kosten

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

Artikel 40. 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 de navolgende Bijlagen opgenomen:
Bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Urk 2022;
Bijlage 2: Situatietekeningen met nummers: #

Bijlage 3: Rapport bodemonderzoek #;

Aldus getekend in drievoud op Urk,

Datum: # Datum: #

Gemeente Urk #

Voor ontvangst van de Algemene Verkoopvoorwaarden:

#

CONCEPT