

Bijlage 4. CONCEPT Overeenkomst uitgifte bouwgrond Fase 2, de Akkers, Veld B, gemeente Urk

Status: Concept

Versie: 1

Datum: ##

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 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. De privaatrechtelijke rechtspersoon, de besloten vennootschap NAAM B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te #, te #, aan de #, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer #, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd, op grond van bijgevoegd afschrift van de Kamer van Koophandel door haar bestuurder #, # 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 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 enkelbestemming "Wonen - Akkers" heeft;
- C. de Gemeente voor de uitgifte van de gronden in de Zeeheldenwijk Fase 2, de Akkers, Veld B, (hierna: "Veld B") waarop projectmatige woningbouw is voorzien, een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;
- D. Koper deelgenomen heeft aan deze openbare selectieprocedure en voor Veld B een bieding heeft gedaan (hierna te noemen: "de Bieding"). De Bieding van Koper als winnende bieding is aangemerkt voor Veld B. 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. 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 voldoet aan het Omgevingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de beschrijving zoals opgenomen in de Bieding.
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:	De betreffende onroerende zaak die door de Gemeente aan Koper wordt verkocht.

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.

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

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

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 de herziening van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, 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'.

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.

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;
2. Het is Koper bekend dat de mogelijkheid bestaat, dat er tijdelijk geen elektriciteitsinfrastructuur aanwezig is, dat er tijdelijk niet op de infrastructuur aangesloten kan worden, dan wel dat er tijdelijk geen energie of warmte geleverd kan worden ter plaatse van het Verkochte. De Gemeente is niet verantwoordelijk dan wel aansprakelijk voor de aanwezigheid van de elektriciteitsinfrastructuur alsmede de levering van warmte in de Zeeheldenwijk. In het geval van beperkingen op dit gebied, verklaart Koper om onder redelijke en billijke voorwaarden mee te werken aan eventuele oplossingen die de nutspartijen en/of de Gemeente, mogelijk in samenwerking met Koper, ontwikkelt.
3. Het Verkochte zal door Koper worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van woningen zoals opgenomen in het Bouwplan en de Bieding.
4. 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.

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 8. Bodemonderzoek (niet afgerond)

1. In afwijking van het bepaalde van artikel 13 en 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) komen partijen het volgende overeen: Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de tot het Verkochte behorende grond, is door Verkoper nog geen onderzoek verricht. Het bodemonderzoek zal zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Indien na onderzoek blijkt dat er sprake is van zodanige verontreiniging dat het Verkochte niet geschikt is voor het door Koper voorgenomen gebruik, treden partijen in overleg.

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.
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

10. Levering vrij van huur of pacht

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

De leveringsverplichting van Verkoper

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 maatwerkregels en/of maatwerkvoorschriften gesteld als bedoeld in artikel 2.12 en 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

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 2026#, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

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.

14. Zekerstelling

1. De Koper dient binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een schriftelijke, door een in Nederland gevestigde bankinstelling te verlenen bankgarantie af te geven ter grootte van 10% van de koopprijs van het Verkochte of dit bedrag te voldoen op een door Gemeente aan te geven bankrekening.
2. De bankgarantie dient voort te duren totdat de akte van levering is gepasseerd. Vervolgens zal de Gemeente de betreffende bankinstelling binnen een maand na levering verzoeken om de bankgarantie door te halen. In het geval van een waarborgsom zal de gemeente de waarborgsom binnen een maand na levering terugstorten op de rekening van Koper. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente aan Koper geen rente vergoed.
3. De Gemeente kan de bankgarantie of waarborgsom aanwenden 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 # 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 Koper er voor kiest om binnen 1 week na het tekenen van deze Overeenkomst een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom van het Verkochte te storten op de bankrekening van de Verkoper.

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. Koper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

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

17. Bezitsovergang en aflevering

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

18. Risico-overgang

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

De levering

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, uiterlijk binnen een jaar na ondertekening van de Overeenkomst. De gronden van alle niet voorverkochte woningen worden alsdan via AB- levering rechtstreeks aan Koper geleverd.
3. De Koper draagt zelf het risico van het (tijdig) vinden van een koper (C-partij) voor het over te dragen deel van het Verkochte.
4. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties, welke door de Koper aangetoond dienen te worden, kan van de termijn worden afgeweken. De Koper dient daartoe een schriftelijk en gemotiveerd verzoek te doen aan de afdeling Grondzaken van de Gemeente.
5. Indien en voor zover Burgemeester en wethouders instemmen met een verzoek als bedoeld in lid 5 van dit artikel dan dient Koper een rentevergoeding te betalen als bedoeld in 2.18 AVV. 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.

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.

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. De hiervoor bedoelde akte van levering wordt verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, bij 70% voorverkoop van de woningen, maar in alle gevallen uiterlijk binnen één jaar na ondertekening van de Overeenkomst, of zoveel eerder als Partijen tezamen nader overeenkomen.

Bijzondere bepalingen

22. Aan kopers van de woningen op te leggen bepalingen

1. 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

1. *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.*
2. *Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
3. *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.*
4. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen geldt er een eerste terugkooprecht voor de Verkoper zoals bedoeld in de Algemene Verkoopvoorwaarden.*
5. *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.*
6. *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.-Prijis (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;
7. *In het geval van een overtreding van een bepaling uit dit Artikel waarbij geen sprake is van verkoop, bedraagt de boete een bedrag van € 250,- per dag voor de periode dat de overtreding voortduurt, tot een maximaal bedrag van €275.000,-.*

Artikel #. Parkeerplaatsen

1. #####

Artikel #. Zij- en achterpaden

1. #####

Artikel #. Beschoeiingconstructie/damwand

1. #####

Artikel #. Kwalitatieve verplichting: aansluiten Energienet Urk

1. Koper is jegens de gemeente Urk verplicht: (i) tot aansluiting op het Energienet Urk, alsmede het in stand houden van de aansluiting; (ii) zich te onthouden van het aansluiten op een alternatieve energievoorziening voor Energienet Urk (iii) om met Energienet Urk B.V. een overeenkomst aan te gaan ten aanzien van de afname van de door Energienet Urk B.V. te leveren warmte en koude en deze overeenkomst in stand te houden gedurende de exploitatieperiode van Energienet Urk B.V. en niet een dergelijke overeenkomst met een andere partij aan te gaan.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien er sprake is van een van de uitzonderingen voor de aansluitplicht uit het ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst vigerende Warmteplan Zeeheldenwijk en Port of Urk. Een en ander ter toetsing door of namens de gemeente Urk.
3. Koper is verplicht te gedogen dat - voor zover aanwezig - leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van Energienet Urk aanwezig zijn in, of lopen door, het Verkochte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele uitbreiding en vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, een en ander zodat een ongestoorde levering van warmte en koude via het Energienet Urk te allen tijde mogelijk is.
4. Partijen komen overeen dat de in dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze Overeenkomst een notariële Akte van levering 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.
5. Voor zover de verplichtingen uit het onderhavige artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt is Koper verplicht om 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 Urk op te leggen zoals bedoeld in artikel # van deze overeenkomst.

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.*

23. Aan- en afvoer

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

24. Specifieke bepalingen schade aan gemeentelijke eigendommen en inrichting bouwplaats

- 1. 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

25. Voorwaarden bieding

1. De inhoud en de bijlagen van de "Selectieleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk" en "Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure, Fase 2, de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk" zijn op deze Overeenkomst overeenkomstige toepassing.
2. Koper heeft meegedaan aan de openbare verkoopprocedure voor de gronduitgifte voor Veld B de Akkers van de Zeeheldenwijk. De aanmelding en Bieding van Koper voor Veld B is daarbij als winnende Bieding aangemerkt waardoor het Verkochte aan Koper wordt gegund.
3. Op basis van de gevoerde openbare verkoopprocedure en de gunning van Veld B aan Koper, is Koper verplicht om hetgeen in de aanmelding en Bieding is opgenomen ook daadwerkelijk te realiseren. Het gaat dan om:
 - i. Het aantal woningen per categorie;

Woningcategorie	V.O.N. - Prijs	Aantal
Betaalbare koop	€ 320.000, - tot € 420.000, -	#
Koop tot NHG-grens	€ 420.000, - tot € 470.000	#
Dure koop	> € 470.000, -	#
Totaal		76

* Voor de getoonde V.O.N.- Prijzen geldt prijspeil 2026.

- ii. #Onderdelen schetsplan;
 - iii. #Onderdelen visie;
4. De Gemeente zal controleren en toetsen of Koper de Bieding nakomt. Koper verplicht zich met het ondertekenen van deze overeenkomst (actief) medewerking te verlenen aan elke controle door de Gemeente.
 5. Indien Koper in ernstige mate, een en ander ter beoordeling van de Gemeente, afwijkt van de door hem gedane bieding leidt tot een direct, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van twee keer het bij de Aanmelding op basis van de kwalitatieve toezegging behaalde financiële voordeel op de Bieding, zijnde € 40.000,- per toegezegd doch niet behaald kwaliteitspunt, met tien punten een maximum voordeel van € 400.000,- waarmee de maximale boete € 800.000,- zou bedragen.

26. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient binnen drie maanden na ondertekening van deze Overeenkomst te zijn ingediend.
2. De Koper verplicht zich het Verkochte te bebouwen overeenkomstig de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning.

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 AB 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 is gestart met de bouwwerkzaamheden en dat deze ook zullen worden afgerond. 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 het Verkochte

28. Overeenkomsten Energienet Urk

1. Het Verkochte valt binnen het projectgebied van Energienet Urk. Met ondertekening van onderhavige overeenkomst gaat Koper akkoord met de voorwaarden van Energienet Urk.
2. Koper verbindt zich ertoe de in de bijlagen opgenomen 'Aansluitovereenkomst Warmte en Koude Installaties Energienet Urk' + bijlagen (bijlage #) en de 'Overall leveringsovereenkomst Energienet Urk ontwikkelaar' + bijlagen (bijlage #) te sluiten met Energienet Urk B.V. voordat de Levering plaatsvindt.
3. Indien Koper de in lid 2 genoemde overeenkomsten niet sluit met Energienet Urk B.V. kan het Verkochte niet geleverd worden bij de notaris als bedoeld in artikel #19 van deze Overeenkomst.

29. Recht van opstal Energienet Urk

1. De Gemeente verkoopt het Verkochte aan Koper met voorbehoud van het recht van opstal voor onbepaalde tijd op het Verkochte ten behoeve van het Energienet Urk. Dit recht van opstal strekt ertoe de Gemeente/haar rechtsopvolger in staat te stellen de leidingen, toebehoren en overige voorzieningen, te realiseren, te bezitten en te onderhouden zoals omschreven in bijlage # opstalrecht Energienet Urk.
2. De Gemeente/haar rechtsopvolger is aan Koper geen vergoeding hoe dan ook verschuldigd voor het recht van opstal.
3. Koper verleent hierbij toestemming voor het geheel of gedeeltelijk via (eventueel een tijdelijk) onderopstalrecht overdragen van het voornoemde recht van opstal aan de op te richten Energienet Urk B.V. door de Gemeente.

30. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de in artikel # en # 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

31. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:
 - a. Koper niet binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst een bankgarantie zoals bepaald in artikel # heeft afgegeven;
 - b. Indien de aanvraag omgevingsvergunning door Koper niet voor # is ingediend, een en ander zoals bedoeld in artikel #26 van deze Overeenkomst;
 - c. Indien de aanvraag omgevingsvergunning 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 # van deze Overeenkomst;
 - d. Koper zich, naar het oordeel van de Gemeente, niet houdt aan de andere onderdelen van de Bieding;
 - e. 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;
 - f. Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
2. De ontbindende voorwaarden onder # en # van lid 1 van dit artikel vervallen door het ondertekenen van de akte van levering.

Overige bepalingen

32. Termijnen

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

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.

34. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt eerst rechtsgeldig tot stand onder de voorwaarde dat:
 - a. Koper deze Overeenkomst ondertekent binnen 2 weken na verzending door de Gemeente;
 - b. Koper de overeenkomsten opgenomen in bijlage # en # ondertekend geretourneerd heeft.
 - c. het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met het sluiten van deze Overeenkomst;
 - d. 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 14 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.

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.

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.

37. Rechtskeuze

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

38. Woonplaatskeuze

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

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 keuze of een toerekenbare tekortkoming van een van de Partijen zijn deze kosten voor die partij.

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 voorts een aantal Bijlagen opgenomen welke betrekking hebben op de Koper aan de kopers van de individuele woningen op te leggen verplichtingen en ketting bedingen. Het gaat dan om de Themakaart Parkeren op eigen erf, opgenomen als Bijlage #7 bij deze Overeenkomst, de Themakaart erfdienstbaarheden, opgenomen als Bijlage #8 bij deze Overeenkomst en de Themakaart Gebruikers erfdienstbaarheden, opgenomen als Bijlage #9 bij deze Overeenkomst.
3. Bij deze Overeenkomst zijn de navolgende Bijlagen opgenomen:
 - Bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Urk 2022;
 - Bijlage 2: Situatietekeningen met nummers: #;
 - #Bijlage 3: Rapport bodemonderzoek #;
 - #Bijlage 4: Aansluitovereenkomst Warmte en Koude Installaties Energienet Urk + bijlagen;
 - #Bijlage 5: Overall leveringsovereenkomst Energienet Urk ontwikkelaar + bijlagen;
 - #Bijlage 6: Recht van opstal Energienet Urk;

Aldus getekend op Urk.

Datum:

Datum:

B. Jaspers Faijer

#

Gemeente Urk

#

Voor ontvangst van de Algemene Verkoopvoorwaarden:

#

#