

Overeenkomst bouwgrond (collectief)particulier opdrachtgeverschap Gemeente Urk

Versie: Concept
Datum: 30-08-2022

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 burgemeester de heer C.H. van den Bos, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022, 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 heer, **xxxx**, geboren te **xxx** op **xxxxxxx**, zich identificerende met **xxx** paspoort met kenmerk **xxxxx**, uitgegeven te URK op **xxxxx**, **gehuwd in algehele gemeenschap van goederen**, wonende te 8321 **xxxx**, **xxxxxx**;

En

Mevrouw, **xxxxx**, geboren te **xxxxx** op **xxxxxx**, zich identificerende met **xxxxx** paspoort met kenmerk **xxxxx**, uitgegeven te URK op **xxxxx**, **gehuwd in algehele gemeenschap van goederen**, wonende te 8321 **xxx**, **xxxxxx**;
beiden voornoemd hierna tezamen te noemen: "**Koper**".

De Gemeente en **xxxxxx**, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven gekochte valt onder de werking van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld door de gemeenteraad van Urk de dato 20 mei 2021 en onherroepelijk geworden op 03 augustus 2022;
- B. het hierna te omschrijven gekochte in dat bestemmingsplan is bestemd voor wonen;
- C. Koper het hierna te omschrijven gekochte van de Gemeente wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning, hierna te noemen: "**het Bouwplan**";
- D. het Bouwplan passend is binnen de bepalingen van het hiervoor omschreven bestemmingsplan;

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

- E. de Gemeente het hierna te omschrijven gekochte in het kader van het door Koper te realiseren Bouwplan voornemens is om aan Koper te verkopen;

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 gekozen notaris;
Koop:	de in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van gekozen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
Overeenkomst:	de onderhavige Overeenkomst.
Verkoopvoorwaarden:	de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk zoals deze zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij het besluit van 21 juni 2022, opgenomen als bijlage 1 in deze Overeenkomst;

Artikel 2. Meer personen en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:
- 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;
 - Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 3. Overdracht van kooprechten aan een ander

1. Koper is niet bevoegd zijn rechten uit de koop 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. 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 Verkoopvoorwaarden.
2. Koper verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst een exemplaar van de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

Het gekochte

Artikel 5. De gekochte onroerende zaak

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 31 van deze Overeenkomst:
Een perceel bouwrijpe grond, plaatselijk bekend **xxxxx**, gelegen te Urk in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, kadastraal bekend gemeente Urk sectie **x** nummer **xxxx**, gedeeltelijk (gearc. ged.), ter grootte van **x** are en **xx** centiare (**xxx** m²), zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening met nummer **xxxx**; hierna te noemen: 'het gekochte'.

Artikel 6. Uitmeting

1. Het gekochte moet door het kadaster uitgemeten worden.
2. Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening met nummer: **xxxxxxxx**.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

3. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. 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 gekochte en ingebruikneming

1. Feitelijke staat van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan: De nutsvoorzieningen warmte, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van het gekochte op de nutsvoorzieningen en dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven en de voor de aansluiting verschuldigde kosten te voldoen.

2. Gebruik van het gekochte

Het gekochte zal door Koper worden gebruikt ten behoeve van een xxxxxxxxx

3. Ingebruikneming

a. Het is Koper niet toegestaan het gekochte in gebruik te nemen alvorens de levering als bedoeld in artikel 19 van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000, - ten behoeve van Verkoper.

Artikel 8. Bodemonderzoek

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, dan treden partijen in overleg.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 9. Lasten en beperkingen

1. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hiervoor vermeld.
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 gekochte

Artikel 10. Levering vrij van huur of pacht

1. Het gekochte 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 gekochte.
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 gekochte moet - voor zover uit deze Overeenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:
 - De levering is onvoorwaardelijk;
 - Het gekochte 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 voorkeursrecht of optie;
 - Voor het gekochte 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 overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

- Voor zover aan Verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen;
- Het gekochte 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 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het gekochte

1. De koopprijs van het gekochte bedraagt: € xxxxxx (zegge: xxxxxx xxxxxx euro en xxxxxx eurocent) exclusief belastingen, prijspeil 1 juli 2022, te vermeerderen met de wettelijk voorgeschreven omzetbelasting. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd 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 gekochte 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 gekochte als bouwka­vel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
 - b. Het gekochte 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. Boete

1. Indien Koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van de getekende koopovereenkomst van de koop wil afzien, zal Verkoper een boete opleggen van 10% van de verkoopsom van de grond.
2. Ontbindt een curator in het kader van een faillissement van Koper de koopovereenkomst dan moet de boete worden uitbetaald aan de Verkoper.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

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 gekochte en de over het gekochte 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 gekochte voor rekening en risico van Koper.

De levering**Artikel 19. De akte van levering**

1. De overdracht van het gekochte 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.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 20. Datum akte van levering

1. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Verkoper 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 koopovereenkomst, of zoveel eerder als partijen tezamen nader overeenkomen, doch niet eerder dan dat de aanvraag omgevingsvergunning 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. Nadere afspraken omtrent de levering

1. Levering als bedoeld in artikel 19 van deze Overeenkomst kan eerst plaatsvinden als Koper beschikt over een door de Gemeente goedgekeurd definitief ontwerp van het Bouwplan. De wijze waarop een het Bouwplan uitgewerkt dient te worden, om te komen tot een definitief ontwerp is opgenomen in bijlage 4 bij deze overeenkomst.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 22. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:

1. dat de aanvraag omgevingsvergunning binnen drie maanden na ondertekening van deze Overeenkomst bij de Gemeente is ingediend.

Bijzondere bepalingen

Artikel 23. Bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) voor minimaal 3 jaar te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverhuren.
2. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Artikel 24. Anti-speculatiebeding

1. Bij woonbestemming is voor vestiging van het recht van hypotheek geen toestemming nodig.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

2. Alle andere overdrachten van rechten, in welke vorm dan ook, worden de eerste 3 jaar na verkoop door partijen uitgesloten.
3. Indien en voor zover de Koper op de Onroerende zaak projectmatige woningbouw gaat realiseren onder de koopprijs van de NHG-grens en deze Onroerende zaak, al dan niet deels, middels een met opvolgend Koper te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst, in eigendom overdraagt, dan geldt het gestelde in lid 2 voor de opvolgend Koper. De in lid 2 genoemde termijn van 3 jaar vangt in dat geval aan bij de eerste ingebruikname van de op de Onroerende zaak gerealiseerde woning.
4. Op verzoek van Koper kunnen Burgemeester en wethouders alleen hiervan afwijken in het algemeen/Urker belang. Het is aan Burgemeester en wethouders om hier een besluit op te nemen. Burgemeester en wethouders zullen een verzoek van Koper niet op onredelijke gronden weigeren.
5. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen geldt er een eerste terugkooprecht voor de Verkoper zoals bedoeld in deze verkoopvoorwaarden.
6. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper onbebouwde grond in eigendom of economisch eigendom over te dragen, met beperkende rechten te bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
7. Indien en voor zover een Koper van de bepalingen van dit artikel afwijkt dan is de Koper een boete aan de Gemeente verschuldigd. Deze boete wordt bepaald aan de hand van het verschil tussen de door de Koper gerealiseerde verkoop en de door de Koper betaalde V.O.N.-prijs (inclusief eventueel meerwerk welke door de Koper moet worden aangetoond). De boete bedraagt:
 - 100% van het verschil in het eerste jaar;
 - 66% van het verschil in het tweede jaar;
 - 33% van het verschil in het derde jaar.

Artikel 25. Parkeerplaatsen

1. Koper is, bij de realisatie van een xxxxxxxx, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico twee, vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen per woning te realiseren en in stand te houden, zoals op situatietekening xxxxxxxx is aangegeven.
2. Bij niet-nakomen van de in lid 1 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(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

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingverplichting veroorzaakte schade. Met een maximum van € 25.000, -.

Artikel 26. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

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

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

1. In afwijking van het bepaalde van de Verkoopvoorwaarden is de Koper, nadat de grond reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen op grond van de Wabo (aanvang bouwen binnen 26 weken na verlening omgevingsvergunning) is hij verplicht het Verkochte, na eerste verzoek van de Gemeente de eigendom van de Onroerende zaak terug te leveren aan de Gemeente, tegen restitutie van de door Koper voor de desbetreffende Onroerende zaak betaalde koopprijs (inclusief betaalde btw). Het College kan hiervan afwijken tot een uiterlijke termijn van 3 jaar, op basis van voldoende objectieve aannemelijkheid dat uiterlijk binnen die termijn het bouwplan is gerealiseerd.
2. De kosten van- en of in verband met de wederoverdracht van de Verkochte grond- in de meeste ruime zin- komen voor rekening van de Koper.
3. De Koper is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na terug levering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Verkochte Onroerende zaak, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Koper zal geschieden.
4. De bepalingen in de vorige twee artikelleden zijn ook van toepassing op vrijwillige teruggave van Verkochte Onroerende zaken.

Artikel 28. Aan- en afvoer

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

Artikel 29. Specifieke bepalingen betreffende inrichting van het gekochte

1. De Koper is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeente-eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts en betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten de gekochte Onroerende zaak gestorte

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voor zover hij daarin nalatig is.

2. Verkoper zal daartoe een nulmeting laten verrichten voordat de werkzaamheden welke worden uitgevoerd door Koper een aanvang nemen.

Artikel 30. Specifieke bepalingen particuliere kavels

1. De bepalingen uit de "Selectieleidraad vrije kavels deelgebied 1A, Zeeheldenwijk" met kenmerk 018431641 zijn op deze verkoop van overeenkomstige toepassing.
2. *De onderhavige verkoop en levering van het gekochte geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat het naastgelegen kavel aan **Familie xxx** (mede-inschrijver) zal worden verkocht en geleverd. Indien de grond om welke reden dan ook niet aan voornoemde mede-inschrijver wordt geleverd, is deze koopovereenkomst zonder nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang ontbonden. Koper kan bij de Gemeente geen aanspraak maken op eventuele schadevergoeding die hier uit voortvloeit.
3. Bij niet-nakomen van de in lid 2 genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(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.

Artikel 31. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de navolgende bepalingen uit deze Overeenkomst als opgenomen in artikel **23, 24, 25, 27, 29 en 30** bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, 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.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

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.

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 een vrijstelling in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten alleen geldig is als de levering die uit deze Overeenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de Koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.
3. 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 34. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat ondertekening daarvan 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 4 maanden na de datum waarop Koper door middel van loting is ingeloot. Indien deze Overeenkomst niet binnen voornoemde termijn van 4 maanden door Koper ondertekend aan Verkoper geretourneerd is, komt geen Overeenkomst tot stand en vervalt het aanbod van rechtswege door verloop van de acceptatietermijn.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

2. 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.
3. Deze Overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met onderhavige verkoop.

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 de 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. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en Koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze Overeenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 38. 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.
2. Als de Overeenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Artikel 39. Bijlagen

1. De volgende door Verkoper en Koper gearafeerde 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.

Bijlagen:

I. Verkoopvoorwaarden

II. Situatietekening met nummer: **xxxxx**

III. Rapportage bodemonderzoek (volgt later)

IV. De uitwerking van een bouwplan: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

V. Selectieleidraad vrije kavels deelgebied 1A, met kenmerk 018431641

Aldus getekend te Urk,

Op **xxxx**

op **xxxxx**

Verkoper
Gemeente Urk,
Dhr. C.H. van den Bos

Koper
Dhr **xxxx**

Koper
Mevr. **xxxxxx**

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk

Voor ontvangst van de Verkoopvoorwaarden:

Koper
Dhr, **xxxxx**

Koper
Mevr. **xxxxx**

Paraaf koper

Paraaf gemeente

Overeenkomst bouwgrond (collectief) particulier opdrachtgeverschap gemeente Urk