

# KOOPOVEREENKOMST PARTICULIERE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP KAVEL AAN DE CHRISTINASTRAAT IN DE ORANJEWIJK 3<sup>E</sup> FASE

## De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Urk, gevestigd aan de Singel 9 te (8321 GT) Urk, hierbij ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw I.A. Bakker en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, zulks verder handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2016; hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**Verkoper**'  
en
2. a. de heer .....  
b. mevrouw.....  
hierna tezamen te noemen: '**Koper**'

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## KOOP

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt: een perceel bouwrijpe grond, plaatselijk bekend Christinastraat, gelegen te Urk in het bestemmingsplan Oranjewijk, kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummer ... (gedeeltelijk), ter grootte van .. are en .. centiare (... m<sup>2</sup>), zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de bij dit koopcontract behorende situatietekening nummer OW.....; hierna te noemen: '**het Verkochte**'

## KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € ..... ( zegge: .... duizend .... euro en ... eurocent ) exclusief belastingen, prijspeil 2019.

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € ..... ( zegge: .... duizend .... euro en ... eurocent ) inclusief belastingen, prijspeil 2019

(van voornoemde koopprijs is reeds een bedrag ad € 500, - aan inschrijfgeld rechtstreeks aan de gemeente voldaan)

en voorts onder de volgende bepalingen en bedingen:

1. Voor zover daarvan bij dit contract niet is afgeweken, zijn op deze koopovereenkomst van toepassing en voor beide partijen verbindend als waren zij woordelijk in dit contract opgenomen, de bij de gemeente geldende 'Algemene Verkoopvoorwaarden', zoals deze zijn vastgelegd bij notariële akte van 23 januari 1995, volgnummer 94-A-75 (hierna te noemen 'AVV'), waarmee de koper verklaart volledig bekend te zijn en een exemplaar daarvan in zijn bezit te hebben.
2. De bepalingen uit de 'Prospectus verloting twee-onder-één-kap kavels aan de Christinastraat Oranjewijk 3<sup>e</sup> fase' zijn op deze verkoop overeenkomstige toepassing.
3. Artikel 16 leden 4 tot en met 7 alsmede artikel 17 van AVV zijn op deze grondverkoop niet van toepassing.

4. Met toepassing van artikel 1 lid 2 AVV wordt de eerste zin van artikel 16 lid 2 als volgt gewijzigd: 'Koper verplicht zich er voor zorg te dragen, dat binnen zes maanden na de datum van het besluit tot verkoop met de te stichten bebouwing wordt aangevangen overeenkomstig het door de gemeente goed te keuren bouwplan en dat deze bebouwing binnen achttien maanden na dagtekening van de bouwvergunning gereed is'.
5. De grondprijs van de grond bedraagt € 255,86 (exclusief belastingen) en € 309,59 (inclusief belastingen) per m<sup>2</sup>, gebaseerd op de grondprijs 'twee-onder-één-kap' prijspeil 1 juli 2019.
6. Alle kosten in verband met de levering, zoals notariskosten, kosten kadastrale inmeting etcetera komen voor rekening van Koper.
7.
  - a. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte binnen 5 jaar na gereedkoming van de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente door te verkopen en/of te leveren. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
  - b. Onderstaande bepaling zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering:
    - a. *Koper verplicht zich de op het verkochte te realiseren woning gedurende een aaneengesloten periode van tenminste 5 jaar na oplevering daadwerkelijk zelf te bewonen.*
    - b. *Bij niet-nakoming van het bepaalde onder a. verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van 100% van de koopsom van de grond inclusief BTW in het eerste bewoningsjaar, 80% in het tweede bewoningsjaar, 60% in het derde bewoningsjaar, 40% in het vierde bewoningsjaar en 20% in het vijfde bewoningsjaar.*
    - c. *Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder a. ontheffing verlenen in geval van overlijden van koper of diens partner, bij echtscheiding of bij het aanvaarden van een baan, waarbij vestiging in een andere plaats dan Urk verplicht of redelijkerwijs gewenst is, almede in geval van onvoorziene omstandigheden.*
    - d. *Het bepaalde onder a. is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.*
    - e. *Gedurende de looptijd van het onder a. opgenomen anti-speculatiebeding is koper uitgesloten van deelname aan gemeentelijke gronduitgifteprocedures.*
8.
  - a. De notariële levering dient te geschieden vóór Koper de grond in gebruik neemt.
  - b. De gemeente kan, conform artikel 9 AVV, Koper op verzoek schriftelijk toestemming verlenen het Verkochte reeds in gebruik en genot te aanvaarden voordat de officiële akte is getekend.
  - c. Indien de grond reeds voor levering in gebruik is genomen, is artikel 9 AVV van toepassing.
  - d. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
  - e. Bij de eerdere ingebruikneming eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering. Het risico voor het notarieel transport is voor rekening van Koper.
  - f. Indien het notarieel transport niet plaatsvindt, zal de Koper de onroerende zaak weer, conform het bepaalde in de prospectus verloting voor zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand aan de Gemeente terug leveren.
  - g. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de Koper.

9. De verkooptekening, zoals aangehecht aan deze overeenkomst, maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.
10. Koper dient uiterlijk op het moment van leveren de volledige koopsom via de notaris te hebben voldaan.
11. Indien de akte van levering niet op/vóór .... is gepasseerd, is deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat hiertoe een nadere ingebrekestelling is vereist, ontbonden. Op het moment van leveren dient de gehele koopsom te worden voldaan.
12. Onderhavige koop en levering geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de naastgelegen kavel OW.....door/aan.....  
(mede-inschrijver) zal worden gekocht 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.
13. In de Oranjewijk wordt geen apart regenwaterriool aangelegd. Het regenwater wordt via de voortuinen en voetpaden oppervlakkig afgevoerd naar de rijbanen. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om het regenwater van het Verkocht c.q. de daarop te realiseren woningen(en) bovengronds, via de voorzijde van de woning(en) naar de erfgrans tussen het Verkochte perceel en de openbare ruimte af te voeren dan wel op eigen terrein te verwerken. Koper dient deze voorziening voor de afvoer van hemelwater in stand te houden en is aansprakelijk voor eventuele schade en/of overlast die het gevolg is van het niet realiseren of niet in stand houden van deze afvoervoorziening voor hemelwater. Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100, - voor elke dag dat Koper ingebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
14.
  - a. 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 onderzoek verricht. De Verkoper is in het bezit van een 'schone grondverklaring' en niet bekend met verontreiniging van het Verkochte, zodanig dat er daardoor ongeschikt is voor het door Koper voorgenomen gebruik.
  - b. De Verkoper is niet aansprakelijk voor het geval alsnog van verontreiniging mocht blijken, tenzij de Koper kan aantonen dat de verklaring van de Verkoper van onbekendheid daarmee, onjuist is of dat de Verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht ten opzichte van de Koper is tekort geschoten.
  - c. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin het zich op het moment van levering bevindt, op welk moment ook het risico op de eventuele aanwezigheid van gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als hiervoor bedoeld bij Koper komt te liggen.
15. Koper is, ingeval sprake is van de realisatie van een twee-onder-één-kap-woning, verplicht om uiterlijk binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor zijn rekening een, vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaats per woning te realiseren en in stand te houden. Bij niet-nakoming van deze verplichting, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente Urk van € 1.000, - voor elke dag dat de Koper in gebreke is.

16. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aan- en afvoer van de grond van en naar het Verkochte.
17. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
18. Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van het moment van leveren.
19. Indien meerdere personen als kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij dezen verlenen kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

Aldus overeengekomen en getekend,

te Urk  
d.d. ....

Gemeente Urk

(Verkoper)

te Urk  
d.d. ....

de heer.....

(Koper)

mevrouw.....  
(Koper)