

# **PROSPECTUS VERLOTING PARTICULIERE VRIJSTAANDE KAVELS AAN DE KUIL EN FUIK, ZEEWIJK, 4<sup>E</sup> FASE EN PARTICULIERE VRIJSTAANDE KAVELS AAN DE PIETER VAN VOLLENHOVESTRAAT, ORANJEWIJK 3<sup>E</sup> FASE.**

Verkoop bij openbare inschrijving van de twee bouwkavels voor twee vrijstaande woningen in de Zeewijk (4<sup>e</sup> fase) en twee bouwkavels voor twee vrijstaande woningen in de Oranjewijk (3<sup>e</sup> fase) te Urk.

## **Perceelbeschrijving:**

1. De gemeente Urk, Singel 9, 8321 GT Urk, telefoon 0527-689868, biedt vanaf maandag 23 september 2019 , bij verloting te koop aan 2 bouwkavels voor 2 vrijstaande woningen plaatselijk bekend: aan de Kuil en Fuik en 2 bouwkavels voor 2 vrijstaande woningen aan de Pieter van Vollenhovestraat.
2. De oppervlakten van de bouwkavels zijn als volgt (bij benadering):

Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw) 1 juli 2019	Grondprijs per m <sup>2</sup> (incl. btw) 1 juli 2019	Kavelprijs (excl. btw)	Kavelprijs (incl. btw)
Fuik 1	502 m <sup>2</sup>	€ 287,56	€ 347,95	€ 144.355,12	€ 174.670,90
Kuil 2	511 m <sup>2</sup>	€ 287,56	€ 347,95	€ 146.943,16	€ 177.802,45
Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw) 1 januari 2020	Grondprijs per m <sup>2</sup> (incl. btw) 1 januari 2020	Kavelprijs (excl. btw)	Kavelprijs (incl. btw)
Fuik 1	502 m <sup>2</sup>	€ 297,34	€ 359,78	€ 149.264,68	€ 180.609,56
Kuil 2	511 m <sup>2</sup>	€ 297,34	€ 359,78	€ 151.940,74	€ 183.847,58

Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw) 1 juli 2019	Grondprijs per m <sup>2</sup> (incl. btw) 1 juli 2019	Kavelprijs (excl. btw)	Kavelprijs (incl. btw)
P1	436 m <sup>2</sup>	€ 287,56	€ 347,95	€ 125.546,20	€ 151.706,20
P2	436 m <sup>2</sup>	€ 287,56	€ 347,95	€ 125.546,20	€ 151.706,20
Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m <sup>2</sup> (excl. btw) 1 januari 2020	Grondprijs per m <sup>2</sup> (incl. btw) 1 januari 2020	Kavelprijs (excl. btw)	Kavelprijs (incl. btw)
P1	436 m <sup>2</sup>	€ 297,34	€ 359,78	€ 129.640,24	€ 156.864,08
P2	436 m <sup>2</sup>	€ 297,34	€ 359,78	€ 129.640,24	€ 156.864,08

3. De grondprijs en kavelprijs zijn gebaseerd op de prijspeil 1 juli 2019. Indien de koopovereenkomst door één der partijen na 31 december 2019 getekend wordt, geldt de grondprijs voor het jaar 2020.
4. In de bestemmingsplannen 'Urkerhard' en Oranjewijk fase 3 heeft het ten verkoop aangeboden de bestemming 'Wonen'

## Voorwaarden

## **Wijze van inschrijving**

## Artikel 1

1. Een inschrijving kan uitsluitend worden gedaan via het 'Inschrijfformulier particuliere vrijstaande kavels Kuil en Fuik, Zeewijk 4<sup>e</sup> fase' en Pieter van Vollenhovestraat, Oranjewijk, 3<sup>e</sup> fase.
2. Aan de inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden.
3. De inschrijfformulieren kunnen uitsluitend op de volgende wijze worden ingediend:
  - persoonlijk aanleveren bij het Gemeenteportal in de centrale hal van het gemeentehuis tijdens werkdagen, gedurende de openingstijden.
  - inschrijven via het speciale contactformulier dat op de website [www.urk.nl](http://www.urk.nl) is in te vullen en te versturen.
4.
  - a. Indien het inschrijfformulier schriftelijk wordt ingediend moet het inschrijfformulier volledig ingevuld, ondertekend en **uiterlijk vrijdag 11 oktober 2019 om 12.30 uur (sluiting publieksbalie)** bij de gemeente persoonlijk worden afgegeven.
  - b. Indien het inschrijfformulier digitaal wordt ingediend, moet het inschrijfformulier volledig ingevuld en ondertekend **uiterlijk vrijdag 11 oktober 2019** via de gemeentelijke website worden ingediend.
  - c. Het inschrijfgeld ad. € 500, - dient **vóór maandag 14 oktober 2019** te zijn bijgeschreven op de bankrekening NL83BNGH 028.50.08.528 van de gemeente Urk, onder vermelding van naam, adres en omschrijving particuliere vrijstaande kavels.
5. Onvolledig of onjuist ingevulde formulieren kunnen als ongeldig ter zijde worden gelegd. Te laat ontvangen formulieren en/of inschrijvingen onder voorwaarden worden niet in behandeling genomen.
6. De inschrijving is pas geldig als u het inschrijfgeld aan de gemeente Urk heeft betaald. Na betaling ontvangt u een ontvangstbevestiging van uw inschrijving.

## Voorwaarden voor inschrijving

### Artikel 2

1. Inschrijvers dienen op het moment van de inschrijving de leeftijd van 18 jaar te hebben bereikt.
2. Inschrijvingen kunnen alleen worden gedaan door particulieren (aannemers, projectontwikkelaars, klussenbedrijven en andere rechtspersonen zijn nadrukkelijk uitgesloten van inschrijving).
3. De inschrijvers kunnen maximaal 4 voorkeuren aangeven.
4. Het inschrijfgeld zijnde € 500,00 dient vóór maandag 14 oktober 2019 op de bankrekening van de gemeente Urk (NL83BNGH 0285.008.528) zijn bijgeschreven.
5. Restitutie van het inschrijfgeld vindt alleen plaats indien de inschrijver bij de loting of vanaf de reservelijst geen bouwkaal krijgt toegewezen. Wanneer een bouwkaal is toegewezen en deze bouwkaal is geaccepteerd wordt het inschrijfgeld verrekend met de koopsom. Indien een toegewezen bouwkaal niet wordt geaccepteerd of indien na ondertekening van de koopovereenkomst alsnog wordt afgezien van de aankoop van de bouwkaal, vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats.

6. De inschrijvers die op nummer 1,2 of 3 etc. op de reservelijsten worden geplaatst, krijgen hun inschrijfgeld pas retour wanneer vaststaat dat zij niet in aanmerking zullen komen voor een kavel. De overige inschrijvers op de reservelijst krijgen hun inschrijfgeld terug binnen 7 dagen na loting.

## **Aansprakelijkheid gemeente**

### Artikel 3

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen, welke niet in deze prospectus zijn opgenomen.

## **Aansprakelijkheid inschrijvers**

### Artikel 4

Met het inleveren van een geldig inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze prospectus.

## **Toewijzing bij inschrijving**

### Artikel 5

1. Tijdens een openbare bijeenkomst in de kantine van het gemeentehuis op donderdag 31 oktober om 18.30 uur wordt de kavel, in tegenwoordigheid van de aanwezige belanghebbenden, na verloting toegewezen aan de inschrijvers.
2. Indien er sprake is van meer inschrijvers dan te verkopen bouwkavels (in totaal twee kavels voor twee vrijstaande woningen), dan vindt toewijzing van de bouwkavels plaats via loting als bedoeld in artikel 5 lid 1 van deze prospectus.

## **Toewijzing bij loting**

### Artikel 6

1. Bij de loting worden alle geldige inschrijvers getrokken, zodat hierdoor een lotingvolgorde wordt bepaald.
2. Inschrijvers die worden uitgeloot worden geacht de kavel die ze op het inschrijfformulier als eerste keus hebben aangegeven te kiezen. Is deze reeds aan een andere inschrijver toegewezen, dan wordt de inschrijver geacht de kavel te kiezen die hij/zij als tweede keus heeft aangegeven. Is deze ook al toegewezen dan wordt hij/zij geacht zijn haar/derde keus etc. te kiezen. Indien alle kavels reeds zijn toegewezen en er geen keus is gemaakt, dan is het bepaalde in artikel 2 lid 7 van deze prospectus van toepassing.
3. Wanneer alle bouwkavels zijn toegewezen komen de inschrijvers op volgorde van loting op een reservelijst te staan.
4. Wanneer na de toewijzing bouwkavels teruggegeven worden aan de gemeente Urk, dan worden deze bouwkavels aangeboden aan inschrijvers die op de reservelijst staan, waarbij de volgorde van de reservelijst wordt aangehouden.

5. Indien de aangeboden kavel door de inschrijver(s) vanaf de reservelijst niet wordt geaccepteerd, of indien na ondertekening van de koopovereenkomst alsnog wordt afgezien van de aankoop van de bouwkavel, vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats.
6. Wanneer na loting blijkt dat de kavel van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een andere ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze kavel en wordt conform lid 4 van dit artikel aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst. Wanneer na loting blijkt dat een kavel die hoger op de voorkeurslijst stond van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze kavel en wordt conform lid 4 van dit artikel aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst.
7. Op het moment dat er een kavel in optie wordt genomen, vervalt zijn/haar plek op de reservelijst. Het is niet mogelijk om zowel een optie te nemen op een kavel als ook voor een andere kavel op de reservelijst te blijven staan.

## **Gunning**

### Artikel 7

1. De gemeente Urk beslist, zonder dat zij daartoe redenen behoeft op te geven, omtrent het al dan niet aanvaarden van de loting en de gunning alsmede over het daaruit al dan niet voortvloeiende verkoopbesluit.
2. Inschrijvers die een kavel zijn toegewezen, krijgen de kavel direct in optie aangeboden. Het niet accepteren van de optie wordt gezien als het niet aanvaarden van de kavel. Bij het niet aanvaarden van de kavel, is het niet mogelijk om op de reservelijst te worden geplaatst.
3.
  - a. De dag na het moment van toewijzing gaat de financieringsvoorbehoud lopen, deze termijn wordt gesteld op 4 maanden. Binnen deze termijn moet schriftelijk kenbaar worden gemaakt of het optierecht omgezet dient te worden in koop.
  - b. Tijdens de optieperiode wordt aan de inschrijvers in tweevoud de koopovereenkomst toegezonden. Deze overeenkomst dient door beide partijen binnen de optietermijn van 4 maanden ondertekend aan de gemeente worden geretourneerd.
  - c. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide inschrijvers de koopovereenkomst hebben ondertekend.
  - d. Indien de inschrijver(s) niet binnen 4 maanden de getekende koopovereenkomst aan de gemeente retourneren, gaat de gemeente er vanuit dat u geen interesse meer heeft voor de kavel en is de gemeente vrij om de kavel aan de volgende gegadigde(n) op de reservelijst aan te bieden. Het inschrijfgeld wordt in voorkomend geval niet teruggestort.
  - e. Het college kan in bijzondere omstandigheden, op verzoek van inschrijver, besluiten tot verlenging van de in artikel 3 onder a genoemde termijn deze verlenging kan maximaal 2 maanden worden verlengd. Bij verlenging wordt een boete in rekening gebracht ad 5% van de waarde van de grond per maand.
4. Inschrijvers die een bouwkavel hebben geaccepteerd zijn hieraan gebonden tot de gemeente Urk tot gunning is overgegaan (d.m.v. ondertekening van de koopovereenkomst)

5. Bij het niet accepteren van een aangeboden bouwka­vel na inloting vervallen alle aanspraken op een bouwka­vel. Ook wordt in voortkomend geval het inschrijfgeld niet geretourneerd.
6. De overdrachtsakte zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden verleden ten overstaan van een notaris.
7. Zonder tegenbericht van Koper wordt de akte van levering gepasseerd bij notaris Notamare te Urk.
8. Indien Koper is ingeloot, is dat een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is.
9. De kavel dient op naam te komen staan van degene die is ingeloot. Het is niet mogelijk de kavel op naam van een ander dan de ingelote persoon te zetten.
10.
  - a. Indien de levering van de kavel niet vóór of op 1 maart 2020 plaatsvindt, wordt de koopovereenkomst direct zonder verdere ingebrekestelling worden ontbonden en is de gemeente vrij de kavel aan de eerste gegadigde(n) op de reservelijst aan te bieden. De gemeente is in voorkomend geval niet gehouden tot enige (schade) vergoeding jegens de ingelote inschrijver(s). Het inschrijfgeld zal niet worden teruggestort.
  - b. Indien er ten aanzien van de gekochte kavel geen gegadigde op de reservelijst staan, kan het college besluiten (op verzoek van inschrijver) verlenging van voornoemde termijn te verlenen. Over de verlenging is Koper rente verschuldigd.

## **Verplichtingen voor de koper na gunning**

### Artikel 8

1. Koper verplicht zich op de kavel een vrijstaande woning te (laten) bouwen en daartoe, uiterlijk drie maanden na dagtekening van de koopovereenkomst, een aanvraag tot een omgevingsvergunning in te dienen. Uiterlijk zes maanden na de verlening van de omgevingsvergunning dient een start met de bouwwerkzaamheden gemaakt te zijn. De woning dient 18 maanden na de verlening van de bouwvergunning gereed te zijn.
2. Koper verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de verkooptekening.
3. De koper verplicht zich de te realiseren woning gedurende een aaneengesloten periode van tenminste vijf jaar na gereedkomen daadwerkelijk zelf te bewonen. Verhuur van de woning is niet toegestaan. Bij niet nakoming van deze bepaling zal een boete in rekening worden gebracht.
4. De koper wordt uitgesloten van deelname aan een volgende gronduitgifte van gemeentezijde gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar na datum van de gereedkoming van de woning.
5. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 3 ontheffing verlenen in geval van overlijden van de 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.
6. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Niet-nakoming verplichtingen van de koper**

### Artikel 9

Indien de koper niet voldoet aan zijn verplichtingen, genoemd in deze prospectus, verbeurt hij (tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald) ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van 1% van de koopsom per maand dat de niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om op die grond de koopovereenkomst – zonder rechtelijke tussenkomst – als ontbonden te beschouwen.

## **Aanvaarding**

### Artikel 10

De koper aanvaardt het verkochte direct na ondertekening van de notariële overdrachtsakte in bezit en genot met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. Alle daarvan geheven wordende belastingen en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van het moment van leveren, ongeacht aan wie de aanslag of verplichtingen tot betaling is opgelegd.

### Artikel 11

Het verkochte wordt door de gemeente in bouwrijpe staat geleverd.

### Artikel 12

Verskil tussen opgegeven en de werkelijke grootte verleent in beginsel aan geen der partijen enig recht.

### Artikel 13

Het ten verkoop aangeboden komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte is ondertekend, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper. Indien koper van de gemeente toestemming heeft verkregen om de grond eerder dan het moment van leveren in gebruik te nemen, gaat het risico ook vanaf dat moment over op de koper.

### Artikel 14

Indien de gemeente vóór het tijdstip van risico-overgang door een aan haar niet toe te rekenen tekortkoming (overmacht) wordt verhinderd haar verplichtingen geheel of gedeeltelijk na te komen, is zij verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen, wordt de koopovereenkomst als ontbonden beschouwd en heeft geen der partijen recht op schade vergoeding.

### Artikel 15

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijk of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend bodemonderzoek verricht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen uitgave van bouwpercelen. Dit onderzoek is in te zien bij de Publieksbalie van het gemeentehuis, terwijl een uittreksel van het onderzoek wordt verstrekt aan de kopers.

### Artikel 16

Verkoper en koper verbinden zich in de akte van levering afstand te zullen doen van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst op grond van artikel 6:265 van het BW.

### Artikel 17

Alle op overdracht vallende kosten zijn voor rekening van de koper.

## **Hardheidsclausule**

### Artikel 18

Burgemeester en wethouders kunnen in zeer bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen van deze prospectus. Afwijken kan alleen:

- a. ten gunste van lichamelijk gehandicapten (aantoonbare handicap) met medische urgentie (of onder overlegging van een medische indicatie) wanneer noodzakelijke aanpassingen aan de door de gehandicapte (mede) bewoonde woning bouwtechnisch niet mogelijk of financieel niet verantwoord zijn;
- b. in geval onvoorziene situaties zich voordoen, die ten tijde van het opstellen van deze prospectus niet voorzienbaar waren.
- c. bij afwijken conform het gestelde onder a moet een verzoek daartoe worden gedocumenteerd met een rapport van Argonaut (aanpassingen op grond van medische indicatie), een bouwkundig rapport en/of een financiële berekening van de verbouwkosten in relatie tot waarde van de woning.

#### Artikel 19

Burgemeester en wethouders beslissen in gevallen waarin deze prospectus niet of niet geheel voorziet over de afhandeling.