



Koopovereenkomst perceel bouwgrond Achterhoekerweg te Amersfoort (versie d.d. 26-09-2022)

....., wonende te

hierna te noemen: de koper

[.....nader in te vullen na gunning]

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Amersfoort, gevestigd te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1 (Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.W. Kamphorst, directeur, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeente d.d. en met kenmerk

hierna te noemen: de gemeente

[..... nader in te vullen na gunning]

De koper en de gemeente hierna tezamen te noemen: partijen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verkoopt aan de koper die van de gemeente koopt een perceel bouwgrond, plaatselijk bekend, als gelegen aan de Achterhoekerweg, kadastraal bekend gemeente Hoogland, sectie M nummers 618, 619 en 621 met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2124 m², een en ander zoals schetsmatig en met een enkele arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst gaande tekeningnr. 2021-8 d.d. 14-04-2021 en voor het laatst gewijzigd op 22-09-2202 (**Bijlage I**),

hierna te noemen: het verkochte

De koopprijs van het verkochte inclusief btw bedraagt €, zegge..... euro,

[..... nader in te vullen na gunning]

Artikel 1 Juridische levering

De voor de eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden voor een door de koper aan te wijzen, bij voorkeur te Amersfoort gevestigde notaris. Levering dient plaats te vinden uiterlijk 8 weken nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het verkochte onherroepelijk is.

Artikel 2 Betaling van de koopprijs en rentevergoeding

2.1. De betaling van de koopprijs inclusief btw en van hetgeen de koper eventueel verder ter zake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk op het tijdstip van het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte. De betaling geschiedt door overmaking daarvan op de daartoe bestemde rekening van de overeenkomstig artikel 1 aangewezen notaris.

- 2.2. Bij levering na het verstrijken van een termijn van 15 maanden na de datum van ondertekening van deze overeenkomst is de koper, met ingang van de dag na het verstrijken van de termijn van 15 maanden tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft een rentevergoeding verschuldigd van 4,5% per jaar over de koopprijs, exclusief btw. De btw over deze rente komt voor rekening van de koper.

Artikel 3 Kosten

De kosten van levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde btw, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 4 Waarborgsom

De koper verplicht zich om tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische en feitelijke levering van het verkochte en het tijdig indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, binnen 2 weken na de ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van € 30.000,- als waarborg te storten op rekening NL67 BNGH 0285074679 van de gemeente bij de BNG o.v.v. 'waarborg perceel bouwgrond Achterhoekerweg kavel 6C'. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 18 worden verrekend met de koopprijs.

Artikel 5 Baten, lasten risico en feitelijke levering

- 5.1. Het verkochte wordt feitelijk geleverd en aanvaard door de koper op het moment van de juridische levering van het verkochte.
- 5.2. Het risico met betrekking tot het verkochte gaat op de koper over bij de juridische levering.
- 5.3. De baten en de lasten van het verkochte zijn met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de koper.

Artikel 6 Juridische staat van het verkochte

Het verkochte wordt juridisch geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, pacht en huur doch overigens met alle daaraan verbonden bijzondere lasten en beperkingen waarvan de aan de gemeente bekende aan de koper zijn medegedeeld.

Artikel 7 Oppervlakte van het verkochte

Op **Bijlage I** (verkooptekening) is het verkochte schetsmatig aangegeven. De exacte oppervlakte van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve inmeting door het kadaster. Indien de oppervlakte van het verkochte na opmeting door het kadaster mocht afwijken van de op de tekening aangegeven oppervlakte, levert dit noch voor de koper noch voor de gemeente enigerlei rechtsoverdracht op.

Artikel 8 Feitelijke staat van het verkochte

- 8.1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst bevindt, vrij van kabels en leidingen.

NB: Indien op het moment van ondertekening van deze overeenkomst de opslag van de bomen voor het voedselbos nog niet verwijderd zijn, zal dit uiterlijk voor levering nog plaatsvinden. E.e.a. conform hetgeen onderaan bladzijde 3 van de 'Verkoopbrochure perceel grond Achterhoekerweg te Amersfoort', partijen genoegzaam bekend, staat aangegeven.

- 8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Achterhoekerweg 6 te Amersfoort, projectnummer BO 421236 d.d. 25 juni 2021 van Milieutechniek ZVS Eemnes BV'. De koper verklaart met de inhoud van dit rapport bekend te zijn. Uit het rapport blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde bestemming, te weten wonen.
- 8.3. Het verkochte wordt door de gemeente niet opgehoogd of bewerkt. De koper is ervan op de hoogte dat de grondwaterstand dicht onder de hoogte van het maaiveld van het verkochte ligt en dat het verkochte een stuk lager ligt ten opzichte van de omgeving. De koper is verantwoordelijk om hiervoor maatregelen te nemen.
- 8.4. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient de koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.

Artikel 9 Afvoer van grond

Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van de verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.

Artikel 10 Inrit

De gemeente legt een inrit aan tot aan de perceelsgrens van het verkochte. De situering en de (maximale) breedte van de inrit staan aangegeven op als **Bijlage 2** bijgevoegde uitsnede van tekening 21022S-4 d.d. 18-08-2022. De inrit zal tijdens de bouw van de woning alleen uit puin bestaan. Na afloop van de bouwwerkzaamheden wordt door de gemeente de definitieve inrit aangelegd.

Artikel 11 Riool

Het gebied boven de Laak is aangesloten op een persleidingsysteem. Alleen vuilwater (DWA) mag op de persleiding worden aangesloten. Hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geborgen of op het oppervlaktewater worden geloosd. Vuilwater kunt u aansluiten op de rioleringsput (erfafscheidingsput) nabij de grens van het verkochte. De locatie van de rioleringsput staat aangegeven op **Bijlage 2**

Artikel 12 Aansluiting op water, elektra en telecommunicatie

Voor de aansluiting op water, elektriciteit en telecommunicatie dient de koper contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s) dan wel leverancier(s). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij zelf zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

Artikel 13 Natuurinclusief bouwen, Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp

- 13.1. De koper is ervan op de hoogte dat bij het ontwerp van de woning maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen dienen te worden geïntrigeerd. Een specificatie van de maatregelen vindt u als bijlage bij de "Verkoopbrochure perceel grond Achterhoekerweg te Amersfoort", de koper genoegzaam bekend. De aanvraag omgevingsvergunning voor de woning wordt getoetst op het toepassen van deze maatregelen.

- 13.2. De koper verplicht zich een Schetsontwerp (SO) en een Voorlopig Ontwerp (VO) voor het bouwplan van de woning ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. De gemeente beoordeelt het SO en het VO in het kader van de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw, welstand en ruimtelijke ordening.
- 13.3. Beoordeling vindt plaats door minimaal een adviseur ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke projectleider voor het verkochte. Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de koper.
- 13.4. Het SO omvat een maatvastesituatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.
- 13.5. Het VO zal worden ingediend uiterlijk 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst. Een VO omvat:
- een stedenbouwkundige inpassing van de woning en eventuele bijgebouwen op de kavel
 - plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten
 - een kleur- en materiaalstaat
 - principedetails
 - overzicht toe te passen duurzaamheidsmaatregelen en maatregelen m.b.t. natuurinclusief bouwen.
- 13.6. De koper verplicht zich geen aanvraag omgevingsvergunning in te dienen welke afwijkt van de het goedgekeurde VO.
- 13.7. Hier wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat bij indiening van het VO nog geen toets over de technische aspecten van de bebouwing plaatsvindt. Technische toets vindt plaats bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.
- 13.8. De gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn genoemd in 13.5. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 14 Aanvraag omgevingsvergunning

- 14.1. De koper dient voor zijn rekening en risico uiterlijk 12 maanden na de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de bouw van een woning op het verkochte.
- 14.2. De gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn genoemd in 14.1. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 15 Verbod doorverkoop onbebouwde grond

- 15.1. Zolang de bestemming wonen, niet is gerealiseerd op het verkochte is het de koper verboden zonder toestemming van de gemeente het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren. Een verzoek om toestemming dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan. Aan de te verlenen toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
- 15.2. Het gestelde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 Kettingbeding: watergangen (greppel)

- 16.1. Aan de oostzijde en de westzijde van het verkochte maakt een deel van de watergang (greppel) deel uit van het verkochte. De koper is gehouden deze watergang (greppel) te handhaven, in goede staat te onderhouden, te zuiveren van planten en begroeiing en het talud in stand te houden.
- 16.2. De koper is niet gerechtigd de watergang (greppel) te versmallen of te dempen, in de watergang (tuin-)afval en dergelijke te werpen.
- 16.3. Daar waar het verkochte direct grenst aan een watergang (greppel) is de koper gehouden op het verkochte geen werken op te richten c.q. activiteiten te verrichten waardoor schade wordt aangericht aan de watergang (greppel) waaronder ook te verstaan het talud.
- 16.4. Dit artikel 16 moet bij elke levering van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin dit artikel woordelijk dient te worden opgenomen.

Artikel 17 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering

- 17.1 Deze koopovereenkomst kan door de koper tot uiterlijk 9 maanden na de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van het verkochte geen toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor een of meer geldleningen onder hypothecair verband tot een hoofdsom van de koopprijs van het verkochte vermeerderd met de kosten voor realisatie van de daarop te realiseren woning, beiden vermeerderd met btw onder de bij grote erkende geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. De koper zal alsdan uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze termijn schriftelijk en gedocumenteerd, dat wil zeggen tegen overlegging van schriftelijke afwijzingen van ten minste twee instellingen als bedoeld, aan de gemeente verklaren, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijging na de genoemde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de toezegging al het mogelijke doen.
- 17.2 Indien op grond van artikel 17.1 de onderhavige overeenkomst wordt ontbonden, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd van € 15.000,-. De gemeente is gerechtigd dit bedrag te verhalen uit de gestorte waarborgsom. Het restant waarborgsom zal worden geretourneerd.

Artikel 18 Boete

- 18.1. Indien de koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit de artikelen 1, 2, 4, 5.1, 13.5, 14.1, 15.1 en 16 is de koper in verzuim en verbeurt hij;
 - in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1, 13.5 en 14.1 en 16 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 30.000,-;
 - in geval van artikel 15.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,-.

18.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1, 13.5, 14.1 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.

18.3. Het door de koper verbeuren van het in het eerste lid vermelde boeten laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 19 Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meerdere personen als koper staan vermeld:

- kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Bijlagen:

1. Tekening nr. 2021-8 d.d. 14-04-2021 en voor het laatst gewijzigd op 22-09-2022.
2. Uitsnede van tekening 21022S-4 d.d. 18-08-2022 tekening inrit en erfafscheidingsput.

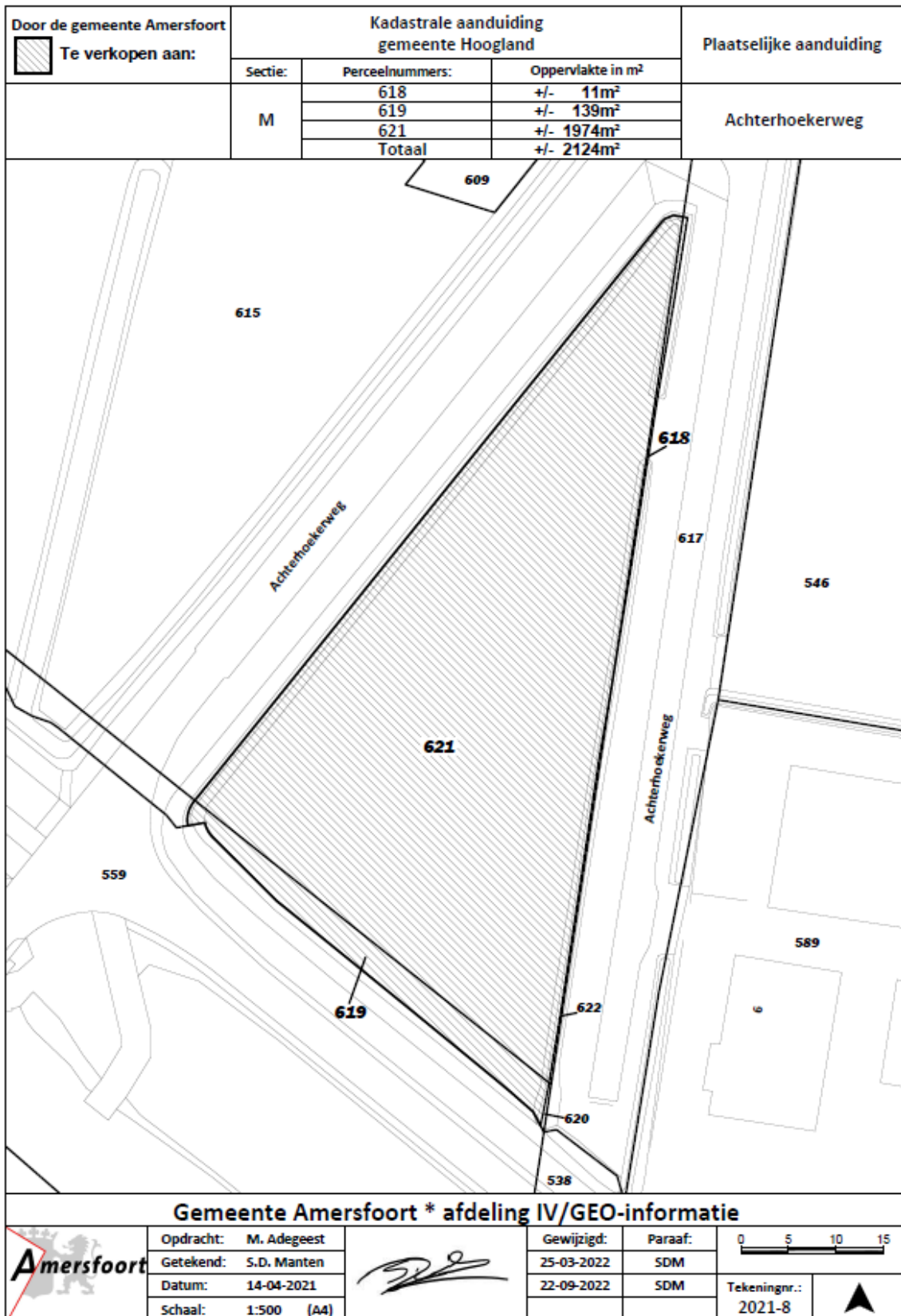
Aldus getekend te _____ op _____

De koper(s)

De gemeente

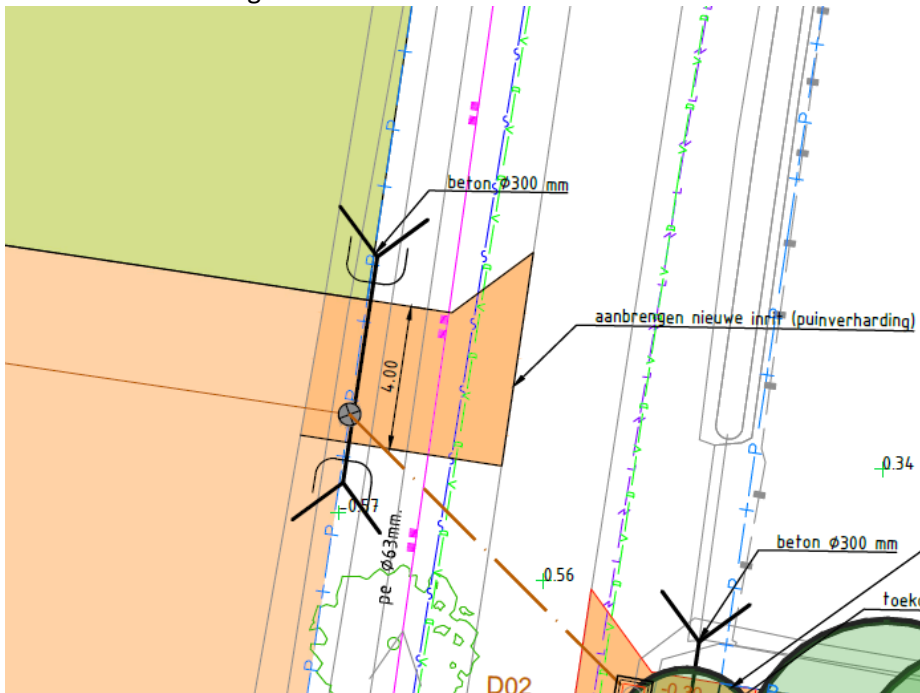
Bijlage 1:

Verkooptekening 2021-8 d.d. 14-04-2021 en voor het laatst gewijzigd op 22-09-2022 (niet op schaal 1;500)



Bijlage 2: Tekening 21022S-4 d.d. 18-08-2022 situatie en breedte van inrit en de situatie aan te brengen erfafscheidingsput.

Uitsnede uit tekening



Aan te brengen erfafscheidingsput

