

Koopovereenkomst kavel 6 De Lichtenberg

De heer @ en/of mevrouw @, wonende te @, @, @, hierna te noemen: de koper

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/gemeentesecretaris, handelend ter uitvoering van het directiebesluit d.d. @, hierna te noemen: de gemeente,

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

OVERWEGENDE DAT:

- de gemeente binnen de herontwikkelingslocatie De Lichtenberg een kavel beschikbaar heeft voor een door een particulier te ontwikkelen bouwplan;
- op deze kavel een circulaire villa gerealiseerd kan worden;
- teneinde een partij te selecteren die de kavel wil ontwikkelen, een openbare inschrijfprocedure is gehouden;
- koper zich tijdens deze verkoopprocedure heeft aangemeld en de kavel na selectie aan de koper is toegewezen;
- dat tussen de gemeente en de koper een reserveringsovereenkomst is gesloten, waarbij de koper op basis van de winnende aanmelding/visie een Voorlopig Ontwerp van zijn bouwplan heeft ingediend;
- dat de gemeente heeft ingestemd met het door de koper ingediende Voorlopig Ontwerp;
- de gemeente en de koper in de onderhavige overeenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder deze kavel wordt verkocht.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verkoopt aan de koper die van de gemeente koopt een perceel bouwterrein, plaatselijk bekend als grond gelegen op de hoek van de Vondellaan met de Anna Bijnslaan (kavel 6) kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie F, nummer 3033, met een oppervlakte van ongeveer 592 m², een en ander zoals schetsmatig en met een enkele arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst gaande tekening nr. 2021-24 (**Bijlage I**), hierna te noemen: “het verkochte”.

De koopprijs van het verkochte inclusief btw bedraagt € 414.400,- (zegge vierhonderdveertienduizend en vierhonderd euro).

Artikel 1 Juridische levering

- 1.1. 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 vindt niet eerder plaats dan nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een circulaire woning op het verkochte onherroepelijk is. Levering dient plaats te vinden uiterlijk 8

weken nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het verkochte onherroepelijk is.

- 1.2. De eigendomsoverdracht dient te geschieden overeenkomstig de als **Bijlage II** bij deze overeenkomst gaande concept leveringsakte.

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 12 maanden na de datum van ondertekening van deze overeenkomst is de koper, met ingang van de dag na het verstrijken van de termijn van 12 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

Als 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 het Definitief Ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning is koper een waarborgsom verschuldigd ten bedrage van € 25.000,-. Bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst heeft koper een reserveringsvergoeding betaald ten bedrage van € 25.000,-. Op basis van artikel 4.3. van de reserveringsovereenkomst wordt deze reserveringsvergoeding nu omgezet in een waarborgsom. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 20.2, 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

- 6.1. Het verkochte wordt juridisch geleverd vrij van hypotheek, 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.
- 6.2. Koper is ermee bekend dat op het verkochte erfdienstbaarheden rusten. Hiervoor wordt verwezen naar **Bijlage II** (concept leveringsakte).

Artikel 7 Oppervlakte van het verkochte

Op **Bijlage I** (tekening) 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 rechtsovereenkomst op.

Artikel 8 Feitelijke staat van het verkochte

- 8.1. Het verkochte wordt geleverd als bouwterrein. Het verkochte wordt geleverd in milieutechnisch opzicht geschikt voor de beoogde bestemming, te weten 'wonen'.
Voor het overige wordt het verkochte overgedragen in de staat waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt.
- 8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De desbetreffende rapporten zijn beschikbaar via deze [link](#). De koper verklaart met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn. Uit deze rapporten blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde bestemming, te weten 'wonen'.
- 8.3. 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 het 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

Op het verkrijgen van een inrit is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. De koper draagt zorg voor de melding voor het maken van een inrit. De inrit op openbaar gebied tot aan de grens van het verkochte wordt van gemeentewege en voor rekening van de gemeente gerealiseerd.

Artikel 11 Riool

Op het verkrijgen van een aansluiting op het riool is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. De koper draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde vergunning. Het verkochte wordt van gemeentewege en voor rekening van de gemeente ter hoogte van de grens van het verkochte voorzien van een aansluitpunt op het riool.

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 Definitief Ontwerp

- 13.1. De koper verplicht zich om binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst het Voorlopig Ontwerp waarmee de gemeente heeft ingestemd, verder uit te werken in een Definitief Ontwerp en dit ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen.
- 13.2. Het Definitief Ontwerp dient te voldoen aan de winnende aanmelding/visie en het Voorlopig Ontwerp waarmee is ingestemd.
- 13.3. Beoordeling vindt plaats door minimaal een afvaardiging vanuit stedenbouw & landschap, de stadsbouwmeester, de duurzaamheidsdeskundige en de gemeentelijke projectleider voor de kavel. Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de koper.

Artikel 14 Aanvraag omgevingsvergunning

- 14.1. De koper dient voor zijn rekening en risico, uiterlijk 9 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 koper verplicht zich geen aanvraag omgevingsvergunning in te dienen in afwijking met het door de gemeente ingestemde Definitief Ontwerp.
- 14.3. 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 artikel 14.1. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 15 Realisatie Bouwplan/Bouwplicht

- 15.1. De koper verplicht zich om uiterlijk 10 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te starten met de bouw, waaronder niet begrepen het grondwerk. De realisatie van de woning is volledig voor rekening en risico van de koper.
- 15.2. De koper verplicht zich de realisering van de bouw in een zodanig tempo te doen vorderen dat de woning uiterlijk 18 maanden na de start van de bouw voltooid en gebruiksklaar is.
- 15.3. De gemeente kan op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijnen genoemd in de artikelen 15.1. en 15.2. met een nader te bepalen termijn verlengen. Indien de koper redelijkerwijs aannemelijk maakt dat de betreffende termijn bij normale inspanningen van de koper c.q. diens opdrachtnemer/aannemer niet haalbaar is, zal de verkoper deze termijn verlengen met een periode die redelijkerwijs nodig is om het betreffende bouwplan te realiseren.

Artikel 16 Verbod doorverkoop onbebouwde grond

- 16.1. Zolang niet aan de in artikel 15 vermelde bouwverplichting is voldaan 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.
- 16.2. 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 17 Verplichte zelfbewoning/Verbod doorverkoop

- 17.1. De koper is verplicht (i) de op het verkochte te bouwen woning zelf (met eventuele gezinsleden) te betrekken binnen 3 maanden na de gereed melding van de bouw bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente, (ii) zich binnen deze termijn van drie maanden op dit adres te registreren in de Basisregistratie Personen en de woning vanaf dat tijdstip gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 2 jaar te bewonen.
- 17.2. Het is de koper verboden om gedurende de onder het eerste lid genoemde periode van 3 maanden en van 2 jaar het verkochte inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen 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.
- 17.3. Het gestelde in het eerste en tweede lid van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
- a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. overlijden van de koper of diens partner waarmee duurzaam wordt samengewoond; of
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 18 Ontheffing verplichte zelfbewoning/Verbod doorverkoop

De gemeente zal van de in artikel 17 bedoelde verplichtingen en/of verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo het verbod zou zijn gediend en zou leiden tot onbillijkheid.

Deze ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:

- a. verandering van de werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; en/of
- b. noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden.

Artikel 19 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering

- 19.1. Deze koopovereenkomst kan door de koper tot uiterlijk 6 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 geldverstrekker 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 geldverstrekker 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 verkrijgen van de genoemde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de toezegging al het mogelijke doen.
- 19.2. Indien op grond van artikel 19.1 de onderhavige overeenkomst wordt ontbonden, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd van € 12.500,-. De gemeente is gerechtigd dit bedrag te verhalen uit de gestorte waarborgsom. Het restant van de waarborgsom zal worden geretourneerd.

Artikel 20 Boete

- 20.1. 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, 14.1, 14.2, 15.2, 16, 17.1 en/of 17.2 is de koper in verzuim en verbeurt hij;

- in geval van de artikelen 1, 2, 4, 5.1 en 14.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,-;
 - in geval van de artikelen 14.2, 16, 17.1 en 17.2 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,-;
 - in geval van artikel 15.2. een direct opeisbare boete van één pro mille van de koopprijs voor elke dag ingaande de dag na het verstrijken van de termijn van 14 dagen tot de dag dat de woning voltooid en gebruiksklaar is.
- 20.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1 en/of 14.1 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.
- 20.3. 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 21 Terugverkoop

- 21.1. Indien na verloop van de termijn in artikel 15.1. niet met de bouw is begonnen, is de koper (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om het verkochte op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal bij wijze van boete- behoudens dispensatie door de gemeente- door de gemeente een gedeelte, groot tien procent (10%), worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De kosten van en/of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte- in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verplicht om binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat brengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- 21.2. Het recht van de gemeente om terugverkoop te vorderen laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, zulks ter keuze van de gemeente.

Artikel 22 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.

Aldus getekend te Amersfoort, op @

De koper

De gemeente

@

N.W. Kamphorst

@

Bijlagen:

- I Verkooptekening kavel 6;
- II Concept leveringsakte.

CONCEPT