



Koopovereenkomst perceel bouwgrond gelegen naast Palissaden 16 (kavel 2) te Amersfoort (versie d.d. 26 maart 2025)

....., wonende te

hierna te noemen: de koper

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

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 toewijzing]

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 grond gelegen aan de Palissaden, kadastraal bekend gemeente Hoogland, sectie M nummer 650 met een oppervlakte van ongeveer 1093 m², een en ander zoals schetsmatig en met een enkele arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst gaande tekening nr. 2024-24 d.d. 24-07-2024 en voor het laatst gewijzigd op 07-03-2025 (**Bijlage I**), hierna te noemen: het verkochte.

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

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

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 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 € 35.000,- als waarborg te storten op rekening NL67 BNGH 0285074679 van de gemeente bij de BNG o.v.v. 'waarborg perceel bouwgrond Palissaden kavel 2'. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 17 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 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.

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 enige rechtsvordering 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, met uitzondering van mogelijke puinresten en restanten van oude kabels en leidingen.

- 8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkenkend milieukundig bodemonderzoek B-22740 d.d. 7-12-2022 van B&L Grondmanagement 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 zelf verantwoordelijk voor het al dan niet laten uitvoeren van onderzoeken naar het grondwaterpeil. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper. Eventueel te nemen (bouw) maatregelen komen voor rekening en risico van de koper.
- 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 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 uitlegger nabij de kavelgrens. De uitlegger is aangesloten op een pompput in de openbare ruimte. De indicatieve locatie van de uitlegger en de pompput staat aangegeven op **Bijlage 2**. De exacte ligging, diameter van de buis e.d. (revisietekening) zijn t.z.t. bij de gemeente op te vragen.

Artikel 11 Aansluiting op water, elektra en telecommunicatie

- 11.1 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 koper is er ook mee bekend dat voor het verkrijgen van een huisaansluiting, het hoofdtracé voor de genoemde nutsvoorzieningen moet worden aangepast. Koper dient hier zelf contact voor op te nemen met de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s). Ten tijde van de inschrijfprocedure is de koper er al op gewezen dat de gemeente geen invloed heeft op de planning van de nutsbedrijven, dat het aanpassen van het tracé geruime tijd kan duren en dat de koper wordt aangeraden in een vroeg stadium contact op te nemen met de netbeheerders. Dit kan middels het doen van een vooraankondiging. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het aanpassen van het hoofdtracé en het verkrijgen van een huisaansluiting. Dit is voor risico van de koper.

De koper geeft aan de netbeheerders aan dat er 3 woningen aangesloten moeten worden.

Het kan zijn dat u een rekening ontvangt voor de aanpassingen aan het hoofdtracé en de huisaansluiting. De rekening(en) voor de aanpassing aan het hoofdtracé kunt u aan de gemeente doorleggen.

Het verkrijgen van een huisaansluiting is voor rekening van de koper. Onder een huisaansluiting verstaan we de aftakking van het hoofdtracé naar uw woning tot in de meterkast.

- 11.2 Ten aanzien van een aansluiting op het elektriciteitsnet is de koper zich terdege bewust van de problematiek die er speelt rondom netcongestie en dat dit consequenties kan hebben dat op het moment van bouwaansluiting en oplevering van de woning de netbeheerder niet voorziet in een aansluiting. Het verkrijgen van een aansluiting en het treffen van mogelijke maatregelen, komen geheel voor rekening en risico van de koper.

Ten tijde van de inschrijfprocedure is koper al geadviseerd om bij het opstellen van het eerste ontwerp (VO) te zoeken naar alternatieve energieoplossingen om zoveel mogelijk in eigen energiebehoefte te kunnen voorzien en dit een integraal onderdeel te laten vormen van de uitwerking van de woning.

Artikel 12 Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp

- 12.1. 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.

- 12.2. Het SO en het VO worden ingediend via de gemeentelijke projectleider voor het verkochte. Beoordeling vindt plaats door minimaal een afvaardiging vanuit stedenbouw & landschap, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke projectleider. Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de koper.

- 12.3. Het SO omvat een maatvastesituatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.

- 12.4. 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 het verkochte;
- plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning en eventuele bijgebouwen op het verkochte;
- toe te passen kleuren en materialen;
- principedetails
- de mitigerende maatregelen (nader door de gemeente te bepalen aantal geïntegreerde vleermuiskasten)

Het bouwvlak dient vloeiend aan te sluiten op het huidige maaiveld van de kavel en het omliggende maaiveld. Er mogen zo min mogelijk grondkerende constructies gebruikt worden.

Het VO geeft inzicht hierin.

- 12.5. De koper verplicht zich geen aanvraag omgevingsvergunning in te dienen welke afwijkt van de het goedgekeurde VO.

- 12.6. 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.
- 12.7. 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 12.4. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 13 Aanvraag omgevingsvergunning

- 13.1. 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.
- 13.2. De mitigerende maatregelen als bedoeld in artikel 12.4. moeten in de aanvraag omgevingsvergunning worden meegenomen en worden gerealiseerd.
- 13.3. 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 13.1. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 14 Verbod doorverkoop onbebouwde grond

- 14.1. 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.
- 14.2. 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 15 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering

- 15.1. 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.
- 15.2. Indien op grond van artikel 15.1 de onderhavige overeenkomst wordt ontbonden, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd van € 17.500,-. De gemeente is gerechtigd dit bedrag te verhalen uit de gestorte waarborgsom. Het restant waarborgsom zal worden getourneerd.

Artikel 16 Boete

- 16.1. 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, 12.4, 13.1 en 14.1 is de koper in verzuim en verbeurt hij;
- in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1, 12.4 en 13.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 35.000,--;
 - in geval van artikel 14.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,-.
- 16.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1, 12.4 en 13.1 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.
- 16.3. 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 17 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 hoofdelijke aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Bijlagen:

1. Tekening nr. 2024-24 d.d. 24-07-2024 en voor het laatst gewijzigd op 07-03-2025
2. Locatie pompput en uitleggers

Aldus getekend te _____ op _____

De koper(s)

De gemeente

Bijlage 1

Tekening nr. 2024-24 d.d. 24-07-2024 en voor het laatst gewijzigd op 07-03-2025 (niet op schaal)



Bijlage 2:
Locatie pompput en uitleggers

