

KOOPOVEREENKOMST

Betreffende een deel van het perceel Ouder-Amstel @@@ te Ouderkerk aan de Amstel

ONVERBINDEND CONCEPT – UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN

Versie @@@

DE ONDERGETEKENDEN

1. De gemeente Ouder-Amstel, gevestigd aan Vondelstraat 1 (1191 BD) te Ouderkerk aan de Amstel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [NAAM], krachtens volmacht van de burgemeester d.d. [DATUM] handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [DATUM], met kenmerk [KENMERK], hierna te noemen: **"Verkoper"**,

en

2. [De heer] of [mevrouw] [NAAM], geboren te [PLAATS] op [GEBORTE DATUM], wonende te [WOONPLAATS EN HUISNUMMER] (POSTCODE) te [PLAATS], hierna te noemen: **"Koper"**

[of]

3. [ONDERNEMINGSVORM] [NAAM ONDERNEMING], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [KVK-NUMMER], gevestigd en kantoorhoudende te (POSTCODE) [PLAATS] aan de [STRAAT EN HUISNUMMER], rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [NAAM BESTUURDER], hierna te noemen: **"Koper"**;

Verkoper en Koper worden hierna gezamenlijk ook wel genoemd **"Partijen"**, dan wel een van hen **"Partij"**.

IN AANMERKING NEMENDE:

- A. Verkoper is eigenaar van de grond, gelegen aan de Prinses Beatrixlaan tussen de zijstraten Raadhuislaan en Koningin Wilhelminalaan in Ouderkerk aan de Amstel, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel @@@ (gedeeltelijk), zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende tekening ("Plangebied");
- B. Verkoper heeft besloten om over te gaan tot verkoop van de binnen het plangebied gelegen percelen, aangeduid 'Te verkopen gebied' in bijlage 10. Hiertoe is op 29 januari 2026 een raadsbesluit genomen. In dit raadsbesluit is besloten om tot verkoop van het perceel over te gaan via een tender (een selectieprocedure), met als doel de realisatie van drie grondgebonden woningen op de Onroerende zaak (zie het raadsbesluit met raadsvoordracht in **bijlage 2**).

- C. Verkoper heeft in verband met de voor overheidslichamen geldende verplichtingen ter zake van de voorgenomen verkoop een publicatie geplaatst in [@@@] op [@@@]. Nadat gemelde selectieprocedure is afgewikkeld is gebleken dat de Koper de beste bieding heeft gedaan en op grond daarvan heeft Verkoper op [@@@] besloten tot verkoop van het perceel aan Koper. Verkoper en Koper zijn daarom van mening dat de Verkoper bevoegd is om tot verkoop en levering van het perceel aan de Koper over te gaan.
- D. In deze koopovereenkomst, hierna: "**Koopovereenkomst**", wordt de koop uitgewerkt en vastgelegd. De Koopovereenkomst bevat het geheel van afspraken betreffende de verkoop en aankoop van het perceel door de Verkoper en de Koper.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Koop

Verkoper verkoopt aan Koper, en Koper koopt van Verkoper, de eigendom van de navolgende onroerende zaak:

een deel van het registergoed, zijnde een perceel grond, gelegen aan de Prinses Beatrixlaan tussen de zijstraten Raadhuislaan en Koningin Wilhelminalaan in Ouderkerk aan de Amstel. Het perceel staat ten tijde van de ondertekening van de Koopovereenkomst kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel @@@, die als **bijlage 1** bij deze koopovereenkomst is toegevoegd, hierna te noemen: "**Verkochte**".

Artikel 2: Koopprijs en kosten

- a. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt € [@@@] (zegge: @@@ euro), hierna nader te noemen: "Koopprijs", maandelijks te indexeren aan de hand van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens (2025=100) vanaf het moment van definitieve gunning (indicatie: 1 december 2026).
- b. Partijen stellen vast dat de levering van het Verkochte is onderworpen aan de heffing van overdrachtsbelasting en dat de levering van rechtswege is vrijgesteld van omzetbelasting (btw).
- c. De kosten die de Notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
- d. De zakelijke lasten, die van het Verkochte worden geheven, komen ten laste van Koper vanaf de leverdatum, ongeacht aan wie de aanslag of de verplichting tot betaling is opgelegd.
- e. De overdrachtsbelasting die verschuldigd is over de koopsom komt volledig voor rekening van Koper. Koper zal deze kosten gelijktijdig met de koopsom voldoen via de notaris.
- f. Verkoper garandeert dat het Object ten tijde van de juridische levering niet kan worden aangemerkt als een 'bouwterrein' of een 'nieuw vervaardigd goed' in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, waardoor er geen btw-heffing van rechtswege van toepassing is.

Artikel 3: Betaling

- a. De Koopprijs zal als volgt door Koper aan Verkoper worden voldaan. Uiterlijk voorafgaand aan de Overdrachtsdatum (zoals hierna gedefinieerd) zal de Koopprijs en de overige in

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

artikel 2 in deze Koopovereenkomst genoemde kosten op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden bijgeschreven door Koper, welk bedrag de Notaris tot de Overdrachtsdatum zal houden voor de Koper en onmiddellijk na het passeren van de notariële akte zal houden voor Verkoper.

- b. Uitbetaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden en/of Verkoper zal de Koopprijs eerst voor zichzelf gaan houden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 4: Levering

- a. De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering zal uiterlijk binnen @@@ maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst (hiervoor en hierna "**Overdrachtsdatum**") of zoveel eerder of later als Verkoper en Koper nader schriftelijk overeenkomen, worden verleden voor de door Verkoper gekozen Notaris (hiervoor en hierna: "**de Notaris**").
- b. Verkoper is, onverminderd haar recht om nakoming te vorderen, niet meer tot levering gehouden indien:
 - Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd dan wel verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende zaken en/of
 - De koopprijs niet binnen de in artikel 3 van deze Koopovereenkomst gestelde termijn is voldaan.
- c. Verkoper garandeert dat zij uiterlijk per de leveringsdatum bevoegd is het Verkochte te leveren.

Artikel 5: Afmetingen perceel

- a. Het Verkochte is een deelperceel en wordt na verkoop definitief ingemeten en door het Kadaster vastgesteld.
- b. De vermelding van de oppervlakte van het Verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke oppervlakte van het verkochte afwijkt van de opgegeven oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de koop te ontbinden of vermeerdering of vermindering van de Koopprijs dan wel schadevergoeding te vragen. De Verkoper staat niet in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hem aangewezen grenzen.

Artikel 6: Bankgarantie en waarborgsom

- a. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze uiterlijk @@@ weken na het ondertekenen van de Koopovereenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).
- b. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één dag na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van Verkoper het bedrag van de garantie aan Verkoper zal uitkeren.
- c. Bij deze wordt de Notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

- d. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 6a genoemde bedrag in handen van de Notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 6a genoemde termijn zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
- e. Deze waarborgsom zal met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van de Koopovereenkomst heeft voldaan.
- f. Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe. Eventuele negatieve rente wordt in mindering gebracht op de waarborgsom.

Artikel 7: Staat van het Verkochte, gebruik en aflevering

- a. Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het Verkochte zich bij levering bevindt, op basis van het "as is, where is" beginsel en derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, bekende en onbekende en zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper is bekend met de staat van het Verkochte, althans heeft Koper alle gelegenheid gehad zich daarvan te vergewissen, zodat Koper door Partijen volledig bekend geacht wordt met de feitelijke staat van het Verkochte. Derhalve aanvaardt Koper de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Verkochte in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper. Partijen komen overeen dat artikel 7:17 BW niet van toepassing is ter zake de verkoop van het Verkochte.
- b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten, een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
- c. Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik ervan of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen, tenzij hierna in de Koopovereenkomst anders is verklaard door Verkoper.
- d. Aan Verkoper is niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn.
- e. Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming dan wel op grond van de Omgevingswet zijn genomen door het bevoegd gezag.
- f. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het Verkochte te inspecteren.

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

- g. Verkoper staat er met betrekking tot het Verkochte voor in dat op de dag dat door Verkoper deze Koopovereenkomst is ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening van de Koopovereenkomst en voor de Overdrachtsdatum een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper.
- h. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- i. De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie in van Verkoper aan Koper.

Artikel 8: Feitelijke levering

- a. De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering, tenzij tussen Partijen een ander tijdstip daarvoor is overeengekomen.
- b. In de Koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder) aannemer(s), installateur(s), architect(en), leverancier(s) en verkoper(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval verplicht Verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Verkoper Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 9: Risico-overgang

Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Koper.

Artikel 10: Ingebrekestelling en ontbinding

- a. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige Partij deze Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij.
- b. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van verplichtingen ter zake de verkoop/koop van het

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

Verkochte zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

- c. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de Koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 10a vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs, met een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige Partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopprijs, verminderd met de reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedragen, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- d. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 11: Anterieure overeenkomst

- a. Met het oog op de door Verkoper gewenste realisatie van drie woningen op het Verkochte, zal gelijktijdig met deze Koopovereenkomst tussen Partijen de als **bijlage 6** aangehechte anterieure overeenkomst worden aangegaan, waarin onder meer afspraken zijn opgenomen over het aanvragen van een omgevingsvergunning, het afwentelen van nadeelcompensatie en kostenverhaal.
- b. De onder artikel 11a bedoelde anterieure overeenkomst en de voorliggende Koopovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit houdt in dat indien de voorliggende Koopovereenkomst om welke reden of op welke grond dan ook wordt beëindigd en/of ontbonden en/of wordt vernietigd, de anterieure overeenkomst hetzelfde lot volgt en andersom.

Artikel 12: Verantwoordelijkheden Verkoper

- a. De Verkoper behoudt bij de nakoming van de Koopovereenkomst volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Verkoper geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Verkoper tot geen enkele vergoeding van enige schade, kosten en rente van Koper of diens rechtsopvolger(s) is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Verkoper publiekrechtelijk en/of privaatrechtelijk (rechts-)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Koopovereenkomst.
- b. Deze Koopovereenkomst laat onverlet dat de Verkoper gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht, mededinging en staatssteun na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze tekortkoming op in de

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

nakoming van de verplichtingen van de Verkoper uit hoofde van deze Koopovereenkomst of eventuele vervolgovereenkomsten en zal niet leiden tot gehoudenheid van de Verkoper tot vergoeding van schade, kosten en rente aan Kopers of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 13: Woonplaats

Deze Koopovereenkomst wordt verzonden naar de Notaris en Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Artikel 14: Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de Notaris hiermee de opdracht deze Koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, de kosten hiervoor komen voor rekening van Koper.

Artikel 15: Ontbindende voorwaarde

- a. Deze Koopovereenkomst kan door ieder der Partijen worden ontbonden indien Verkoper ingevolge hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorkeursrecht) niet in staat is om de eigendom van het Verkochte op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, Koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Artikel 16: Recht teruglevering

- a. Koper is verplicht het Verkochte op eerste schriftelijk verzoek van Verkoper het Verkochte terug te leveren aan Verkoper indien:
 1. Binnen twee jaar na de levering als bedoeld in artikel 4 nog geen woonbestemming voor de realisatie van drie woningen op het Verkochte is verkregen en naar het uitsluitend oordeel van Verkoper vast is komen te staan dat het alsnog verkrijgen van deze woonbestemming niet mogelijk is; en/of
 2. De drie woningen binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de bovenbedoelde woonbestemming nog niet zijn gerealiseerd en in gebruik zijn genomen.
- b. Het Verkochte dient bij gebruikmaking van bovengenoemd recht door Koper in minimaal gelijkwaardige staat te worden teruggeleverd aan Verkoper, binnen 6 weken na dagtekening van het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a.
- c. De teruglevering als bedoeld onder a. geschiedt tegen betaling (c.q. terugbetaling door Verkoper aan Koper) van de koopprijs als bedoeld in artikel 2 onder a., vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de levering als bedoeld in artikel 4 tot de dag van teruglevering, De kosten koper over de teruglevering zijn voor rekening van Verkoper. De notaris wordt geselecteerd door Verkoper.
- d. Het in dit artikel bedoelde recht op teruglevering betreft een discretionaire bevoegdheid van Verkoper. Verkoper mag onder de in dit artikel genoemde voorwaarden gebruik maken van dit recht, maar kan hiertoe op geen enkele wijze worden verplicht.
- e. Na de teruglevering als bedoeld in dit artikel, wordt de voorliggende koopovereenkomst als beëindigd beschouwd en volgt de anterieure overeenkomst (gelet op het bepaalde in artikel 11 onder b.) hetzelfde lot.

Artikel 17: Bijlagen

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

Tot deze overeenkomst behoren de navolgende bijlagen die daaraan worden gehecht en onlosmakelijk en integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst:

1. kaart met ingetekend het Verkochte;
2. raadsbesluit met raadsvoordracht d.d. 29 januari 2026;
3. kadastraal bericht van het Verkochte;
4. kadastrale kaart van het Verkochte;
5. kopie legitimatiebewijzen (vertegenwoordigers) Verkoper en (vertegenwoordigers) Koper.
6. anterieure overeenkomst d.d. @@@

Artikel 17: Slotbepalingen

- a. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeien, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Amsterdam.
- c. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten in verband met de totstandkoming dan wel uitvoering van deze transactie, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken.
- d. Verkoper en Koper stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te @@@ en @@@ op @@@ 2026.

Verkoper:

Koper:

..... (handtekening)

..... (handtekening)

@@@

@@@

paraaf Verkoper:

paraaf Koper: