

Koopovereenkomst perceel bouwgrond Vondellaan, De Lichtenberg te Amersfoort

d.d. 13 juni 2019

>nader in te vullen<:

hierna te noemen: de vereniging

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Amersfoort, gevestigd te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1 (postbus 4000, 3800 EA Amersfoort) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door >nader in te vullen<

hierna te noemen: de gemeente,

De vereniging en de gemeente hierna tezamen te noemen: partijen

Overwegende dat:

- de vereniging, in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), een Bouwplan heeft ontwikkeld voor de bouw van een appartementengebouw, inclusief een ondergrondse parkeergarage aan de Vondellaan in Amersfoort
- de ontwikkeling en de bouw van het Bouwplan plaatsvindt in het kader van de herontwikkeling van de locatie De Lichtenberg
- deze Overeenkomst betreft de verkoop van grond door de gemeente aan de vereniging en de vestiging van een Zakelijk recht ten behoeve van de realisering van het Bouwplan.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Behoudens voor zover uit de context anders blijkt, zijn de woorden en uitdrukkingen die in de Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven gedefinieerde woorden en uitdrukkingen die de daaraan hieronder toegekende betekenis hebben:

<u>Achtervang</u>	een rechtspersoon, al dan niet lid van de vereniging, aan wie appartementsrechten worden overgedragen
<u>Artikel</u>	een Artikel uit deze overeenkomst
<u>Bouwplan</u>	het plan van de vereniging voor de bouw van een appartementengebouw bestaande uit minimaal 4 woningen inclusief een ondergrondse parkeergarage
<u>Bijlage</u>	een Bijlage bij de Overeenkomst
<u>Definitief Ontwerp</u>	het door de gemeente goedgekeurde Definitieve Ontwerp voor het Bouwplan
<u>Overeenkomst</u>	de onderhavige koopovereenkomst
<u>Verkochte</u>	het door de gemeente aan de vereniging te verkopen perceel bouwgrond, plaatselijk bekend gemeente Amersfoort, sectienr. met een oppervlakte vanm ² , zoals aangegeven op de als Bijlage 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening nr..... nog nader te bepalen>. De te verkopen grond is de grond onder de footprint van het appartementengebouw, exclusief de uitkragende delen van de parkeergarage(buiten de footprint van de woningen) alsmede de grond waarop, op de grond met de bestemming “tuin” (bestemmingsplan), de ontsluiting van het appartementengebouw naar de Vondellaan wordt gerealiseerd.
<u>Zakelijk recht</u>	het recht dat wordt gevestigd op de percelen, plaatselijk bekend gemeente Amersfoort sectienr....met een gezamenlijke oppervlakte van.....m ² , zoals aangegeven op de als Bijlage 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening nog nader te bepalen. Betreft de grond waar de uitkragende delen (buiten de footprint van de woningen) van de parkeergarage worden gerealiseerd.

Artikel 2 Koop

De gemeente verkoopt aan de vereniging die van de gemeente koopt: het Verkochte.

De koopprijs van het Verkochte, bedraagt € > nader in te vullen<,(zegge >nader in te vullen<), incl. btw. **zijnde het bedrag van de bieding**

Artikel 3 Juridische levering

De voor de eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden voor een door de vereniging aan te wijzen, bij voorkeur te Amersfoort gevestigde notaris niet eerder dan nadat het Verkochte zich bevindt in de feitelijke staat als

omschreven in Artikel 11, bereikbaar is en de omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is doch uiterlijk 6 weken nadat het Verkochte zich bevindt in de feitelijke staat als omschreven in Artikel 11, bereikbaar is en de omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is.

Artikel 4 Rentevergoeding

Bij levering na het verstrijken van de in Artikel 3 genoemde termijn van 6 weken is de vereniging, met ingang van de dag na het verstrijken van de in Artikel 3 genoemde termijn van 6 weken tot de dag waarop betaling van de koopsom een rentevergoeding van 4,5 % per jaar over de koopprijs verschuldigd. De btw over deze rente komt voor rekening van de vereniging.

Artikel 5 Betaling van de koopprijs

De betaling van de koopprijs en de eventuele rente en de daarover verschuldigde btw en van al hetgeen de vereniging 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 3 aangewezen notaris.

Artikel 6 Kosten, rechten en belastingen

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

Artikel 7 Waarborgsom

De vereniging verplicht zich om tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische en feitelijke levering van het Verkochte, het vestigen van het Zakelijk recht en het tijdig indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, binnen 4 weken na de ondertekening van de Overeenkomst een bedrag van 10 % over de koopprijs als waarborg te storten op rekening NL67 BNGH 0285074679 van de gemeente bij de BNG. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in Artikel 27 worden verrekend met de koopprijs.

Artikel 8 Baten, lasten risico en feitelijke levering

- 8.1. Het Verkochte wordt feitelijk geleverd op het moment van de juridische levering van het Verkochte.
- 8.2. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat op de vereniging over bij de juridische levering.
- 8.3. De baten en de lasten van het Verkochte zijn met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de vereniging.

Artikel 9 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 vereniging zijn medegedeeld.

Artikel 10 Oppervlakte van het Verkochte

Op Bijlage 1 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 vereniging noch voor de gemeente enigerlei rechtsovereenkomst op.

Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte

- 11.1 Het Verkochte wordt geleverd als bouwterrein. Voor het overige wordt het Verkochte overgedragen in de staat waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt. Het Verkochte wordt geleverd op de hoogte zoals aangegeven op het kavelpaspoort, zoals beschikbaar is gesteld op www.wonenopdelichtenberg.nl
- 11.2 Het Verkochte is ten tijde van de levering van het Verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt voor de bestemming, zijnde wonen.
- 11.3 De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van het Verkochte. Naar de draagkracht dient de vereniging in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.

Artikel 12 Afvoer van grond

De afvoer en de kosten daarvan van grond die vrijkomt in het kader van het realiseren van het Bouwplan komen geheel voor rekening van de vereniging, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.

Artikel 13 Ontsluiting

Ontsluiting van het Bouwplan is alleen mogelijk naar de Vondellaan. Op het verkrijgen van een inrit is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. De vereniging draagt zorg voor de melding voor het maken van de inrit. De inrit op openbaar gebied tot aan de grens van het Verkochte wordt van gemeenteweg en voor rekening van de gemeente gerealiseerd. De ontsluiting op het Verkochte komt voor rekening van de vereniging.

Artikel 14 Riool

Op het verkrijgen van een aansluiting op het riool is de gemeentelijke regelgeving van toepassing.

De vereniging draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde vergunning.

De gemeente zorgt ervoor dat voor haar rekening het Verkochte ter hoogte van de grens wordt voorzien van een aansluitpunt op het riool.

Artikel 15 Aansluiting water, elektra en telecommunicatie

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

Artikel 16 Aanvraag omgevingsvergunning

16.1. De vereniging dient voor de realisering van het Bouwplan uiterlijk 3 maanden na de datum van ondertekening van de Overeenkomst voor haar rekening en risico een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

16.2. De vereniging verplicht zich geen aanvraag omgevingsvergunning in te dienen in afwijking van het Definitief Ontwerp.

Artikel 17 Opdrachtverlening aannemer

De vereniging verplicht zich jegens de gemeente zelf te onderhandelen met de aannemer over de bouw van het Bouwplan. Dit sluit niet uit dat ieder lid voor zijn aandeel in het appartementengebouw, dat wil zeggen voor zijn eigen appartementsrecht en zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, een aannemingsovereenkomst kan sluiten.

Artikel 18 Parkeren

De vereniging verplicht zich bij de splitsing in appartementsrechten van iedere appartementsindex voor een woning één parkeerplaats deel uit te laten maken.

De overige parkeerplaatsen behoren tot de gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 19 Toestemming

Het is de vereniging alleen toegestaan appartementsrechten over te dragen met toestemming van de gemeente. Deze toestemming wordt, behoudens het bepaalde in de volgende zin slechts verleend, indien wordt overgedragen aan leden van de vereniging zijnde natuurlijke personen, niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep.

Indien wordt verkocht aan de Achtervang wordt de toestemming slechts verleend indien en voor zover de Achtervang minder dan de helft van het aantal appartementsrechten afneemt.

Artikel 20 Derdenbeding: Verplichte zelfbewoning/ Verbod doorverkoop

De vereniging legt bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente het hierna bepaalde in dit Artikel 20 op aan haar kopers, behoudens ingeval van verkoop aan de Achtervang :

1. De koper verplicht zich (i) de woning/ appartement zelf (met eventuele gezinsleden) te betrekken binnen 3 maanden na de gereedmelding van de bouw bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente, (ii) zich binnen deze termijn van 3 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.
2. Het is de koper verboden om gedurende de onder 1 genoemde periode van 3 maanden en van 2 jaar het appartementsrecht 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.
3. Het gestelde onder 1. en 2. 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.
4. De gemeente zal van de hiervoor onder 1. en 2. 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.
5. Bij niet nakoming van het bepaalde onder 1 en 2 verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,-, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 21 Verplichting op leggen derdenbeding

- 21 .1 De vereniging verplicht zich om de Achtervang te verplichten dat deze bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente het bepaalde onder 20.1 tot en met 20.5 op legt aan haar kopers van appartementsrechten.

21.2. De vereniging legt hierbij aan de Achtervang tevens een ten behoeve van de gemeente onmiddellijk opeisbare boete op van € 50.000,- voor iedere overdacht van een appartementsrecht waarbij deze verplichting niet wordt nagekomen.

Artikel 22 Opschorting termijnen

De gemeente op basis van een met reden omkleed verzoek daartoe van de vereniging de termijnen genoemd in de Overeenkomst met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 23 Ontbindingsgrond

Indien de vereniging met inachtneming van het bepaalde in artikel 19, niet alle appartementsrechten kan verkopen, kan deze overeenkomst worden ontbonden, zonder dat de gemeente gehouden is tot enige vergoeding van schade en/of kosten hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook. De waarborgsom vervalt aan de gemeente.

Artikel 24 Erfdienstbaarheden

Bij de levering van het Verkochte worden die erfdienstbaarheden gevestigd die nodig zijn om hetgeen bij de realisering van het Bouwplan tot uitvoering is/wordt gebracht te legaliseren.

Artikel 25 Zakelijk recht

Voor het hebben en houden van de uitkragende delen van de parkeergarage (buiten de footprint van de woningen) wordt een Zakelijk recht gevestigd, waarbij in ieder geval de waterkerende laag van de dakconstructie tot de parkeergarage behoort. Dit Zakelijk recht wordt gevestigd gelijktijdig met de levering van de notariële levering van het Verkochte.

Het bepaalde in de Artikelen 8 tot en met 11 is overeenkomstig van toepassing.

Voor het hebben van dit Zakelijk recht is geen vergoeding verschuldigd.

De kosten verboden aan het vestigen van het Zakelijk recht komen voor rekening van de vereniging.

Artikel 26 Aansprakelijkheid vereniging in het kader van uitvoering het Bouwplan

26.1 De vereniging is aansprakelijk voor schade aan het aan het Verkochte grenzende openbaar gebied indien en voor zover dat een gevolg is van de uitvoering van het Bouwplan.

26.2 Indien schade aan het aangrenzende openbaar gebied van dien aard is dat daardoor een gevaarlijke situatie ontstaat voor personen en/of zaken van derden dient de vereniging die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn ter voorkoming van verdere (gevolg)schade en dient de vereniging die schade per omgaande aan de gemeente te melden.

26.3 De vereniging is aansprakelijk voor schade aan personen en/of zaken van derden als gevolg van de uitvoering van het Bouwplan. De vereniging vrijwaart de gemeente van aansprakelijkstellingen van derden op grond van dit artikel.

Artikel 27 Boeten

27.1. Indien de vereniging, 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 3, 5, 8.1, 16, 18, 19, 20, 21 en/of 25 is de vereniging in verzuim en verbeurt zij;

- in geval van Artikel 3, 5, 8.1., 16 en/of 25 een direct opeisbare boete ter hoogte van 10% van de koopprijs;
- in geval van Artikel 18 een direct opeisbare boete te hoogte van € 25.000,- per parkeerplaats waarbij niet wordt nagekomen;
- in geval van Artikel 19 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,- voor elk appartementsrecht dat zonder toestemming wordt overgedragen;
- in geval van Artikel 20 een direct opeisbare boete te hoogte van € 50.000,- voor iedere overdacht waarbij het derdenbeding niet wordt opgelegd;
- in geval van artikel 21 een direct opeisbare boete € 50.000,- voor iedere appartementsrecht dat aan de Achtervang wordt overgedragen zonder dat het bepaalde in artikel 21 aan de Achtervang wordt opgelegd.

27.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de Artikelen 3, 5, 8.1, 16 en/of 25 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig Artikel 7 gestorte waarborgsom.

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

Artikel 28 Overdracht rechten en verplichtingen

Het is de vereniging niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan het verlenen van deze toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 29 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een van de

partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 30 Handelen van de gemeente

Daar waar het in deze overeenkomst enige bevoegdheid van de gemeente betreft om rechtshandelingen te verrichten is het bevoegde bestuursorgaan het college van burgemeester en wethouders tenzij in de overeenkomst of bij wettelijk voorschrift die bevoegdheid aan de raad van de gemeente is voorbehouden.

Artikel 31 Bijlage

De volgende Bijlage maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1 Tekening nr..... (volgt)

Aldus getekend te Amersfoort, op _____

DE VERENIGING

DE GEMEENTE