

HEEREN VAN
Rustenburgh

KOOPOVEREENKOMST GROND (PROJECTMATIGE BOUW) VOOR EENGEZINSHUIZEN

Projectomschrijving : Heeren van Rustenburg te Puttershoek
Bouwnummer : $\{\text{woning_bouwnummer}\}$

Ondergetekenden:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044199, vestigingsnummer 000016385845, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur A.J. van Meijeren,

hierna te noemen: '**Verkoper**'; en

Koper 1

Achternaam : $\{\text{contact_achternaam}\}$ $\{\text{contact_aanhef}\}$
Tussenvoegsel(s) : $\{\text{contact_tussenvoegsel}\}$
Voorna(a)m(en) : $\{\text{contact_voornamen}\}$
Adres : $\{\text{contact_huidig_adres}\}$
Postcode / Woonplaats : $\{\text{contact_p } \{\text{contact_plaats}\}$
ostcode}
Telefoonnummer : $\{\text{contact_telefoon}\}$
E-mail adres : $\{\text{contact_email}\}$

Koper 2

Achternaam : $\{\text{partner_achternaam}\}$ $\{\text{partner_aanhef}\}$
Tussenvoegsel(s) : $\{\text{partner_tussenvoegsel}\}$
Voorna(a)m(en) : $\{\text{partner_voornamen}\}$
Adres : $\{\text{partner_huidig_adres}\}$
Postcode / Woonplaats : $\{\text{partner_p } \{\text{partner_plaats}\}$
ostcode}
Telefoonnummer : $\{\text{partner_telefoon}\}$
E-mail adres : $\{\text{partner_email}\}$

hierna (tezamen) te noemen: '**Verkrijger**';

verklaren per $\{\text{overeenkomst_tekenafpraak}\}$ het volgende te zijn overeengekomen:

Inhoudsopgave

Onderdelen

- Onderdeel A - Definities
- Onderdeel B - Overwegingen

Artikelen

- Artikel 1 - Verkoop en koop
- Artikel 2 - Koopsom en onder-of overmaat
- Artikel 3 - Kosten en belastingen
- Artikel 4 - Levering en aflevering
- Artikel 5 - Betaling
- Artikel 6 - Opschortende voorwaarden
- Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 8 - Bewijs financiering
- Artikel 9 - Bijzondere lasten en beperkingen
- Artikel 10 - Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen
- Artikel 11 - Verklaringen van de Verkrijger
- Artikel 12 - Verzuim en gevolgen daarvan
- Artikel 13 - Aannemingsovereenkomst
- Artikel 14 - Verbod overdracht van rechten en vervreemding
- Artikel 15 - Rekening en risico
- Artikel 16 - Informatie en onderzoek
- Artikel 17 - Termijnen
- Artikel 18 - Woonplaatskeuze
- Artikel 19 - Toepasselijk recht en geschillen
- Artikel 20 - Bedenktijd
- Artikel 21 - Zekerheid
- Artikel 22 - Ondeelbaarheid verplichtingen
- Artikel 23 - Energielabel
- Artikel 24 - Bijzondere bepalingen
- Artikel 25 - Bijlagen
- Artikel 26 - Ondertekening

Bijlagen

- Bijlage-1 - Situatiekening d.d. **
- Bijlage-2 - Bijzondere voorwaarden d.d. **

A. DEFINITIES

A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze overeenkomst definities gebruikt die steeds beginnen met een hoofdletter. Deze definities hebben de volgende betekenis:

- **Aannemingsovereenkomst**
De tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van de Opstallen op het Verkochte.
- **Aanneemsom**
De door Verkrijger met de Ondernemer overeengekomen aanneemsom.
- **Gemeente**
De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Hoeksche Waard.
- **Koopovereenkomst**
De in deze onderhandse akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop.
- **Leveringsakte**
De in artikel 4.1 bedoelde notariële akte van levering ter zake van het Verkochte.
- **Leveringsdatum**
De datum waarop de Leveringsakte wordt ondertekend.
- **Notaris**
Een der notarissen verbonden aan notariskantoor Van der Straaten Notarissen, kantoorhoudende aan de Vorderban 1, 3271 DA Mijnsheerenland (hierna: 'Notaris')
- **Ondernemer**
Van Wijnen Dordrecht B.V., gevestigd te Dordrecht, en kantoorhoudende aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23029736.
- **Openbare Registers**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **Opstallen**
De door de Ondernemer in opdracht van de Verkrijger op het Verkochte te realiseren opstallen, in hoofdzaak omvattende een woning met bijbehorende voorzieningen, zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.
- **Partij**
Verkoper of Verkrijger.
- **Partijen**
Verkoper en Verkrijger.
- **Project**
Het project "Heeren van Rustenburgh" te Puttershoek, omvattende de ontwikkeling van in totaal 64 woningen (38 koopwoningen / 26 huurwoningen) met bijbehorende voorzieningen, plaatselijk bekend om en nabij de Groeneweg te Puttershoek (gemeente Hoeksche Waard), thans nog kadastraal bekend gemeente Puttershoek, sectie D, nummers 2402 en 2308 in totaal groot ca. 20.000 m².
- **Verkoper**
Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., voornoemd.
- **Verkochte**
Het perceel bouwgrond, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa **#{woning_perceeloppervlak}** m² in het Project en wel dat gedeelte als met bouwnummer **#{woning_bouwnummer}** is weergegeven op de bij de Notaris gedeponeerde situatietekening;
- **Verkrijger**
#{contact_aanhef} #{contact_voornamen} #{contact_tussenvoegsel}
#{contact_achternaam} en #{partner_aanhef} #{partner_voornamen}
#{partner_tussenvoegsel} #{partner_achternaam}

- A.2 Indien in de Koopovereenkomst het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 bedoelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.
- A.3 Indien in de Koopovereenkomst wordt verwezen naar een artikel of onderdeel, wordt bedoeld een artikel of onderdeel uit de Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
- A.4 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Koopovereenkomst. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

B. OVERWEGINGEN

- B.1 Verkoper heeft recht op levering van de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd.
- B.2 Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Project.
- B.3 De verkoop van de tot het Project behorende percelen grond zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door Verkoper met de Verkrijgers te sluiten koopovereenkomsten, waarbij grondkosten inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.4 De aanneming / bouw van het Project zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door de Ondernemer met de Verkrijgers te sluiten aannemingsovereenkomsten, waarbij bouwkosten en voorbereidingskosten van de Ondernemer aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.5 De Ondernemer zal met de bouw van de Opstallen op het Verkochte starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- B.6 Verkoper is bereid het Verkochte aan Verkrijger te verkopen, met dien verstande dat Verkrijger een bouwplicht heeft en gehouden is op het Verkochte voor zijn rekening en risico de Opstallen te doen realiseren, door het gelijktijdig sluiten van de Aannemingsovereenkomst.
- B.7 Partijen wensen in deze Koopovereenkomst de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.

Verkoop en koop**Artikel 1**

- 1.1 Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Verkrijger, die het Verkochte hierbij van Verkoper koopt.
- 1.2 In de koop van het Verkochte zijn geen roerende zaken begrepen.
- 1.3 Verkrijger bestaat uit twee personen, die voor hun onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor het een / tweede (1/2e) onverdeeld aandeel hebben gekocht.

Koopsom en onder-of overmaat**Artikel 2**

- 2.1 De totale koopsom omvat:
- | | | | |
|----|---|---|---------|
| A. | De grondkosten (inclusief omzetbelasting) | € | |
| | \${woning_grondkosten_format1} | | |
| B. | De overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 van de Koopovereenkomst berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten | € | -- |
| | | | |
| | Totaal: A + B | € | _____ + |
| | \${woning_grondkosten_format1} | | |
- 2.2 Verkrijger zal tegelijk met het aangaan van de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst aangaan.
- 2.3 Onder- of overmaat van het Verkochte verleent noch aan Verkoper noch aan Verkrijger enig recht.

Kosten en belastingen**Artikel 3**

- 3.1 De kosten van levering en overdracht van het Verkochte, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Verkoper (een transactie 'vrij op naam').
- 3.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.3 De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Levering en aflevering

Artikel 4

- 4.1 De levering van het Verkochte (met eventueel het daarop reeds gebouwde deel van de Opstallen) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen 4 weken na de laatste van de hieronder bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 6, 7 en 20 kan worden opgeschort of ontbonden; en
 - b. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
- 4.2 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Verkrijger ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Verkrijger levert, eventueel bij verzamelakte.
- 4.3 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Verkrijger zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten (zulks onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst).
- 4.4 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Betaling

Artikel 5

- 5.1 De koopsom voor het Verkochte als vermeld in artikel 2.1 onder A. is verschuldigd per de in het hoofd van de Koopovereenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald op de Leveringsdatum en wel door overboeking op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 5.2 Verkrijger is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte te voldoen, per valuta van die dag.
- 5.3 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek in de Openbare Registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren en na het uitvoeren van de gebruikelijke controles met betrekking tot Partijen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- ~~5.4. Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van de Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~
- 5.5 Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage gelijk aan viereneenhalf procent (**4,5 %**) per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A., vanaf **13 februari 2020** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstbedoelde datum hierna ligt. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.6 Zolang het Verkochte niet aan Verkrijger is geleverd, heeft Verkrijger recht op uitstel van betaling van het gedeelte van de koopsom als vermeld in artikel 2.1 onder A., waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **4,5 %** per jaar, te berekenen over de

- grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A. vanaf **datum overeenkomen** tot aan de Leveringsdatum. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.7 Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 6

- 6.1 De Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door de Verkrijger van de Koopovereenkomst:
- de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) en overige voor het project benodigde vergunningen/goedkeuringen zijn verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar zijn geworden;
 - de Verkoper alle benodigde gronden in juridisch eigendom heeft verkregen;
 - de grond in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de ondernemer.
 - de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
- 6.2 Verkoper zal de Koper binnen acht (8) dagen schriftelijk op de hoogte stellen zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Koopovereenkomst daarmee van kracht is geworden.
- 6.3 Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal Verkoper de Koper dat binnen acht (8) dagen na het in artikel 6.1 omschreven moment schriftelijk mededelen, respectievelijk het nieuw overeengekomen moment.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

- 7.1 De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte vermeerderd met de Aanneemsom een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € **#{woning_maandbedrag_hypotheek}**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € **#{woning_totale_hypotheeksom}**;
- 7.2 Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- 7.3 Indien de in artikel 7.1 genoemde voorwaarde niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn. Het inroepen van de ontbinding op grond van artikel 7.1 zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van één in Nederland te goeder naam en faam bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.
- ~~7.4 Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in artikel 7.2 van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst inroept. Indien de Verkrijger overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 Nationale Hypotheek Garantie verlangt, zal hij Verkoper terstond informeren indien zijn verzoek ter zake door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt geweigerd.~~
- 7.5 Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de Leveringsdatum, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de

vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens Verkoper) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7.1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de Leveringsdatum de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

CONCEPT

- 7.6 Verkrijger verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de artikel 7.1 vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 7.3 het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (totale) koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Bewijs financiering

Artikel 8

- 8.1 Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter financiering van de aankoop van het Verkochte en de realisatie van de Opstallen, dan zal de Verkrijger allereerst deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.
- 8.2 Tevens verklaart Verkrijger indien hij de koopsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk op de Leveringsdatum, via bewijsstukken aan de Verkoper aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en Aanneemsom, rente en voor zover van toepassing meerwerk te voldoen.
- 8.3 De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om uiterlijk op de Leveringsdatum een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling aan de Ondernemer en na ontvangst van de originele bouwnota's.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 9

- 9.1 Het Verkochte wordt op de Leveringsdatum door Verkoper aan Verkrijger overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.
- 9.2 Verkrijger is bekend met (en aanvaardt) het bepaalde in de uit de eigendomsverkrijgingsakten blijvende bekende lasten en alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het BW, een en ander zoals verwoord in de aan deze overeenkomst te hechten "Bijzondere voorwaarden" (**Bijlage 2**).
- 9.3 Voor zover in de bepalingen als bedoeld in artikel 9.2 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Verkrijger op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen in de Leveringsakte door Verkoper aan Verkrijger worden opgelegd en door Verkrijger worden aanvaard.
- 9.4 Voor zover de bepalingen als bedoeld in artikel 9.2 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten in de Leveringsakte uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper en Verkrijger ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

Erdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen

Artikel 10

- 10.1 Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat Verkoper zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden danwel opstalrechten kan vestigen, kwalitatieve verplichtingen kan bedingen, kettingbedingen op kan leggen, een en ander in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de Gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en/of aanbrengen

van palen, lantaarnpalen, kabels, draden, brandweerkransen, afsluiters, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemd om op, in, aan of boven de grond en de daarop opgerichte opstellen te worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten. Tevens is Verkrijger er mee bekend en akkoord dat Verkoper, voor zover nodig, beperkingen oplegt ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

- 10.2 De Verkrijger is ermee bekend dat en stemt er mee in dat het ontwerp van de woningen in het project nog niet vaststaat bij verkoop.

Ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst is tevens nog niet duidelijk in hoeverre Verkrijgers van aangrenzende of naburige percelen/bouwnummers door de Ondernemer meerwerk zullen laten verrichten aangaande –bijvoorbeeld– het (doen) bouwen van dakkapellen, bergingen of uitbouwconstructies (vergroting van de woning). Derhalve staat nog niet volledig vast hoe de naburige percelen er op de betreffende onderdelen zullen gaan uitzien. Dit betekent dat mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, aanzicht, gebruik en beheer van de naaste woonomgeving van Verkrijger kunnen ontstaan.

Verkrijger is met bovenstaande genoegzaam bekend en stemt er derhalve mee in dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer van de alternatieven opgesomd in de keuzelijst ruwbouw dan wel met eventueel aanvullende wijzigingen zoals weergegeven op de verkooptekeningen dan wel met eventueel aanvullende wijzigingen zoals bedoeld in artikel ^C van de de aannemingsovereenkomst. Verkrijger accepteert de consequenties welke uit het bovenstaande kunnen voortvloeien met betrekking tot het uitzicht, aanzicht, gebruik en beheer van zijn en zijn naaste woonomgeving

- 10.3 Naast de hiervoor genoemde ten gunste van het project te vestigen erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen, worden er aanvullende erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen gevestigd welke nader zijn omschreven in de aan deze koopovereenkomst gehechte **Bijlage 2 danwel zoals bepaald in artikel ^C van deze overeenkomst.**

Verklaringen van Verkoper

Artikel 11

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de Leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- f. het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als woning;
- g. het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest;
- h. Verkoper is ten aanzien van het Verkochte niet bekend met onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in de Wet Bodembescherming.

Verzuim en de gevolgen daarvan**Artikel 12**

- 12.1 Een partij is in verzuim als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Een partij kan reeds in gebreke worden gesteld voordat zij nalatig is in de nakoming van haar verplichtingen.
- 12.2 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of de juridische levering van het verkochte onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, dan wel de voldoening van de koopprijs, zal de in verzuim zijnde partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 12.3 Indien de niet in verzuim zijnde partij van de wederpartij nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boete verbeuren van 5 % (vijf promille) van de koopprijs, welke boete terstond opeisbaar is. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.
- 12.4 Indien de in verzuim zijnde partij binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Aannemingsovereenkomst**Artikel 13**

- 13.1 Verkrijger is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger verplicht zich daartoe gelijktijdig met de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Verkrijger opdracht zal geven aan de Ondernemer de Opstallen te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Verkoper en de Ondernemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Verkrijger voor de nakoming van de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer en de Ondernemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst door Verkoper.
- 13.3 De Koopovereenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke Partij ontbindt of beëindigt.
- 13.4 Deze Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd, tenzij de Ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is Koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Koper de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden de Koper de schade te vergoeden die de Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.

Verbod overdracht van rechten en vervreemding**Artikel 14**

- 14.1 Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
- 14.2 Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aannemer of Verkoper niet toegestaan het Verkochte te vervreemden voor oplevering van de Opstallen.

Baten en lasten**Artikel 15**

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de Leveringsdatum voor rekening van Verkrijger. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende periode geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

Informatie en onderzoek**Artikel 16**

- 16.1 Verkoper staat er voor in aan Verkrijger met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Verkrijger behoort te worden gebracht.
- 16.2 Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Termijnen**Artikel 17**

Op de in de Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Woonplaatskeuze**Artikel 18**

- 18.1 Verkoper en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermelde adres, dan wel op een bij brief met bericht van ontvangst aan de andere Partij opgegeven adres.
- 18.2 Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan de Verkoper en de Notaris.

Toepasselijk recht en geschillen**Artikel 19**

- 19.1 Op de Koopovereenkomst, de Leveringsakte of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 19.2 Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Bedenktijd**Artikel 20**

- 20.1 Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen.
- 20.2 Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Verkrijger, heeft Verkrijger het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Zekerheid**Artikel 21**

Verkrijger hoeft geen zekerheid (bankgarantie of waarborgsom) te verlenen voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Koopovereenkomst

Ondeelbaarheid verplichtingen**Artikel 22**

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst.

Energielabel**Artikel 23**

Het Verkochte betreft geen gebouw en derhalve is Verkoper niet verplicht de Verkrijger op de Leveringsdatum een definitief energielabel te overhandigen.

Bijzondere bepalingen**Artikel 24**

In de notariële akte van levering zullen kettingbedingen cq kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen. Deze bijzondere verplichtingen zijn:

24.* Erfafscheiding

Bij de akte van levering aan de individuele Verkrijger zal worden opgenomen dat Verkrijger verplicht is de erfafscheiding aan de voorzijde en indien van toepassing zijkant van de woning, te weten een door Ondernemer aangelegde lage haag, voor eigen rekening en risico te onderhouden en in stand te houden.

ALLEEN BIJ BNRS 27-34 / 40 / 41 / 47 / 52 -56 / 62 - 6424.* Parkeren op eigen terrein

Voor deze woning geldt dat zij twee parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. De verkrijger en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om de parkeerplaatsen op privaat terrein voor eigen rekening en risico te onderhouden en in stand te houden. Verkrijger en diens rechtsopvolgers zullen het gedeelte van het Verkochte, aangegeven op de verkoopsituatietekening parkeren op eigen erf niet anders gebruiken dan als parkeerplaats en derhalve te handhaven als parkeermogelijkheid.

ALLEEN BNRS 47 – 52 / 35 - 4624.* Mandeligheid

Met betrekking tot het achterpad welke aansluitend aan de achtertuinen van de percelen ligt en op de situatietekening met donkergrijze arcering is aangegeven, wordt een mandeligheid gevestigd. Dit pad wordt een mandelig onderdeel van genoemde kavels. Dit mandelig perceel is bestemd voor een gemeenschappelijk pad zulks tot gemeenschappelijk nut van de erven.

Het uitgangspunt is daarbij dat het onderhoud, de instandhouding en de vervanging van het pad met ondergrondse infrastructuur en verder toebehoren voor rekening en risico komen van de gezamenlijke eigenaren van de hiervoor genoemde kavels en dat elke deelgenoot, dan wel zijn medebewoners of bezoekers dan wel rechtsgeldige gebruikers van het erf de bevoegdheid hebben om het erf te gebruiken conform de bestemming. Ook komt het beheer toe aan de deelgenoten samen.

In de akte van levering zal de mandeligheid worden gevestigd en zal een nadere uitwerking van het reglement worden opgenomen.

BNRS 27 – 34 en 64

Beschoeiing / vlonder

- 24.* In de achtertuin wordt aan de oever van het water een beschoeiing aangebracht door Verkoper. De oevers dienen voldoende stabiel te zijn en op reguliere wijze te worden onderhouden zodat wordt voldaan aan de (onderhouds)artikelen in de Keur. Op dit moment gelden de regels van de Keur ^C. Koper heeft zich aan die (onderhouds)artikelen in de Keur te houden. Deze (onderhouds)artikelen zijn o.a. te raadplegen via de website van het Waterschap ^C.
- 24.* Indien Verkrijger de beschoeiing wenst te wijzigen of een vlonder ter plaatse van de beschoeiing wenst te plaatsen is dient Verkrijger zich te wenden tot het Waterschap en aldaar toestemming voor deze werkzaamheden aan te vragen.
- 24.* De beschoeiing is middels trekankers in het perceel verankerd. Verkrijger dient er notie van te nemen dat zij ter plaatse van die trekankers geen diepe graafwerkzaamheden kunnen aanvangen en vrijwaren Verkoper dienaangaande van de hieruit voortvloeiende risico's.

ALLEEN BN 64*Plaatsing berging / schuur / bijgebouw*

- 24.* Verkrijger mag van overheidswege geen bijgebouw (schuur / berging / garage) bouwen in de rechterhoek van zijn achtertuin (zoals met schuine arcering is aangegeven op de bijgevoegde tekening). Een en ander vloeit voort uit de wens van de gemeente om er voor te zorgen dat er geen zichtbelemmering ontstaat in het aanzicht en bij de entree van de te realiseren wijk.

ALLEEN BN 62

- 24.* Door het perceel loopt een persleiding. Hiervoor zal een recht van opstal met kwalitatieve verplichtingen, betreffende de aanleg en instandhouding van een persleiding met bijbehoren door of ten behoeve van de gemeente Hoeksche Waard. De breedte van de zakelijk recht strook bedraagt ^C meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Het opstalrecht omvat al hetgeen verband houdt met het gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, verwijderen en het ter vervanging verleggen van een leiding met bijbehoren, volgens een tracé, ter lengte van ongeveer ^C meter zoals schetsmatig met een ^C lijn en ^C gemarkeerd is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening. Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd.

ALLEEN BIJ BNRS 53 – 56 / 57 – 61 / 62 – 64

- 24.* De erfgrans van het perceel loopt door tot het hart van de achter de woning gelegen watergang. De Verkrijger is gehouden de watergang in stand te houden en te onderhouden volgens de Keur van het Waterschap.

Bijlagen**Artikel 25**

- 25.1 Aan de Koopovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage-1 : Situatietekening
Bijlage-2 : Bijzondere voorwaarden
- 25.2 De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst.

Ondertekening**Artikel 26**

- 26.1 De Koopovereenkomst bindt de Verkoper eerst na diens ondertekening.
- 26.2 Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting wordt gesteld van de Notaris en een kopie van de Koopovereenkomst tezamen met de in artikel 24 bedoelde bijlagen aan de Verkrijger ter hand worden gesteld.

De Verkoper:

De verkrijger:

.....
A.J. van Meijeren

.....

Paraaf voor akkoord VWPW:

.....

.....

CONCEPT