



Postbus 2021 - 3440 DA Woerden  
Westdam 3c - 3441 GA Woerden  
Telefoon 0348 - 412941  
Mail: info@westdam.nl  
www.westdam.nl

d. 156989/mb  
(versie 25 januari 2022)

## Koopovereenkomst

### Appartementen De Dreef Blok 7 Bouwnummer C-B\* project De Torensteepolder te Numansdorp

1. de te Wassenaar gevestigde vennootschap onder firma: **Midstate V.O.F.**, kantoorhoudende te 2242 AB Wassenaar, Rijksstraatweg 324F, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27277356, RSIN nummer 814937664, te dezen vertegenwoordigd door de heer E.A.M. Maas en de heer A.J.G. Ton *en/of* de heer P.C. Bol, Midstate V.O.F. hierna te noemen: '**verkoper**';

En

2. Koper(s)

*Man of vrouw*

*Echtgeno(o)t(e) of partner*

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Postcode:

Straat:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon werk:

Burgerlijke staat: gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen  
geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht: n.v.t. / gemeenschap van goederen / huwelijkse  
voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden

Legitimatie:

Legitimatienummer:

Afgiftedatum legitimatie:

hierna \*samen\* te noemen: '**koper**';

sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

## **VERKLARINGEN VOORAF**

Verkoper is eigenaar van een perceel grond, gelegen aan/nabij de Torensteelaan te Numansdorp.

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam Torensteepolder, deelplan 'De Dreef, bestaande uit 52 nieuw te bouwen woningen, 7 vrije zelfbouwkavels en een nieuw te bouwen appartementengebouw bestaande uit 14 bebo-appartementen. Op een deel van het perceel wordt het appartementengebouw gesticht. Het toekomstige gebouw is/zal worden gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing met bijbehorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde reglement, welke stukken zijn/zullen worden opgemaakt door notariskantoor Westdam Netwerk Notarissen te Woerden.

Koper koopt een van deze appartementsrechten.

Voor de bouw van het gebouw wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, RSIN 008173709, (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'aannemingsovereenkomst'.

De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

## INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Hoofdstuk 9. Bepalingen bouwplan
- Slotbepalingen

## HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mw. mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden, dan wel notariskantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348-412941. Het e-mailadres van de notaris is [info@westdam.nl](mailto:info@westdam.nl).
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.

## HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

### 1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

**\* overnemen uit splitsingsakte \***

*het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, kadastraal bekend gemeente **Numansdorp, sectie D, complexaanduiding \*-A, appartementsindex \****

uitmakende het een/veertiende (1/14<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;  
het registergoed betreft een perceel bouwgrond, bestemd voor de realisatie van een gebouw bestaande uit veertien (14) woningen met bergingen en gemeenschappelijke ruimten, toekomstig adres: \*\*\* te Numansdorp, kadastraal bekend **gemeente Numansdorp, sectie D nummer 2155**, groot (ongeveer) een duizend een honderd een en veertig vierkante meter (1.141 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend.

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

### **2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte**

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontleen.

### **3. Het gebouw**

Het object gaat deel uitmaken van een nog te stichten gebouw. Dit gebouw met grond en toebehoren wordt hierna 'het gebouw' genoemd.

Het gebouw heeft privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Wat privégedeelten en wat gemeenschappelijke gedeelten zijn, staat op de aan de akte van splitsing vastgemaakte tekening.

### **4. De vereniging van eigenaars**

- a. Na overdracht van het object wordt koper lid van de vereniging van eigenaars \*, gevestigd te \*, ingeschreven in het handelsregister onder nummer \*. Deze vereniging van eigenaars wordt hierna genoemd: 'de vereniging'.
- b. Het splitsingsreglement van de vereniging staat in de door de notaris opgemaakte akte van splitsing in appartementsrechten. Koper moet zich houden aan de regels van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement.
- c. De vereniging heeft nog geen administrateur aangewezen.
- d. De vereniging heeft – voor zover bekend bij verkoper –nog geen betalingsverplichtingen.
- e. Aan het object is geen ander lidmaatschap verbonden dan het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.

## **HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN**

### **1. Koopprijs**

- a. De koopprijs voor het object is: \* € ..... (inclusief omzetbelasting).
- b. De koopprijs (en de eventuele vergoeding) zijn verschuldigd per datum overeenkomen en dienen te worden betaald bij de juridische levering.
- c. Zolang het object niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopprijs voor het object, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **zeven procent ( 7 %)** per jaar over het bedrag van de koopprijs van het object (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

waarop vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan tot aan de datum van betaling.

Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting en dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

Op de dag van de levering wordt de op dat moment verschuldigde koopprijs en de eventuele vergoeding/rente voor de grond opeisbaar.

## **2. Waarborgsom/bankgarantie**

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

## **3. Kostenverdeling**

De kadasterkosten, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper.

## **4. Omzetbelasting**

Het appartementsrecht maakt deel uit van een nog te stichten gebouw dat op grond staat waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een appartementengebouw.

Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat de grond een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief) en is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

## **5. Heffingen en overige belastingen**

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald. Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van levering.

## **6. Heffingen en overige belastingen**

Omdat het gebouw waarvan het object deel uitmaakt, nog niet is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het object zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging met betrekking tot het object en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- of onderhoudsfondsen.

# **HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT**

## **1. Onderzoek openbare registers**

- a. Met betrekking tot de juridische staat verklaart verkoper het volgende:
  - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

- > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
- > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
- > het gebouw is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument.

De juridische staat blijkt uit de bijlagen bij deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een kopie van de (concept-) akte van splitsing in appartementsrechten.
- Een kopie van de (concept-) splitsingstekening die bij het gebouw hoort.

b. Belemmeringenwet Privaatrecht

Het perceel oorspronkelijk kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer 1686, waarvan het object deel uitmaakt is volgens de kadastrale boekhouding (gedeeltelijk) belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en):

- ten behoeve van de gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, Noordeloos, Numansdorp) en de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd negen en zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 81;
- ten behoeve van de gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, Noordeloos, Numansdorp), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd negen en zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 82;
- ten behoeve van De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Dordrecht in register Hypotheken 4 deel 1099 nummer 89.

c. Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat op een gedeelte van het perceel oorspronkelijk kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer 1686, waarvan het bouwplan/object deel uitmaakt is gevestigd het:

- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 71387 nummer 69, welke akte van opstalrecht is gerectificeerd blijkens inschrijving van een afschrift van een rectificatieakte bij

- de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21, welke akte is verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam;
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de besloten vennootschap: Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht, oorspronkelijk gevestigd krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien september tweeduizend een in register Hypotheken 4 deel 21499 nummer 45;
  - het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Oud-Beijerland, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twintig juni tweeduizend negentien (20-06-2019) in register Hypotheken 4 deel 75825 nummer 52, welke akte is verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.
- d. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten, anders dan – voorzover nog van toepassing - de navolgende:
- krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijf september tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 64858 nummer 152, van een akte levering verleden op vijf september tweeduizend veertien voor een waarnemer van mr. B.G.T.J. Colaris- van der Ven, waarin onder meer het navolgende is opgenomen:  
**" Erfdienstbaarheid van weg**  
*Bij deze wordt:*
    - A. *ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en ten laste van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als lijdend erf:*  
*de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse (Schuringsedijk) via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf,*
    - B. *ten behoeve van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als heersend erf,*  
*en ten laste van het verkochte, als lijdend erf,*  
*de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf,*
- onder de volgende bepalingen:*
- a. *bebouwing op het heersend erf, in welke vorm en in welke hoedanigheid*

- of hoeveelheid dan ook zal niet geacht worden een verzwaring van de hierboven vermelde erfdienstbaarheid van weg in te houden;*
- b. *de onderhoudskosten van de weg, waarover de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend, komt voor rekening van de eigenaren van het heersend erf en het lijdend erf, ieder voor de helft, zolang de weg geen publiekrechtelijke openbare weg is geworden en het onderhoud bij de overheid is gekomen."*
- e. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze overeenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

## 2. Lasten en beperkingen

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in deze overeenkomst, het concept van de akte van levering en in de bijlagen vermeld.

Voor koper geldt:

**De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen), omschreven in deze koopovereenkomst, het concept van de akte van levering en de bijlage(n) bij deze koopovereenkomst.**

## 3. Overige garanties verkoper

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.



#### **4. Geen ballotage**

De overdracht van het object is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging.

#### **KETTINGBEDINGEN**

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zal ten behoeve van de gemeente Hoeksche Waard de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen.

##### GedooGPLicht nutsvoorzieningen

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, installaties of andere werken door diverse door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven (daaronder te verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden, enzovoorts, van voorzieningen ten behoeve van respectievelijk gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting) op, in, aan of boven het object en de daarop te stichten opstallen worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

De koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, alsmede de controle, het onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan door het personeel van de gemeente en/of van bedoelde nutsbedrijven te gedogen, onder gehoudenheid van de gemeente dan wel het nutsbedrijf om bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden zo weinig mogelijk schade aan het object toe te brengen en eventueel benodigd herstel door en op haar kosten uit te (doen) voeren, of deze kosten aan de koper te vergoeden, zulks ter keuze van de koper.

De koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht zich te onthouden van ontgrondingen in de nabijheid van bedoelde kabels, leidingen, installaties, meterkasten of andere werken, het (laten) aanbrengen of plaatsen van opstallen (behoudens die welke conform de omgevingsvergunning worden geplaatst), zoals gebouwen en andere werken -waaronder begrepen verhardingen of wijzigingen van het bodemniveau-, van bomen of diepwortelende struiken en iedere andere handeling die schade aan bedoelde voorzieningen kan veroorzaken.

Indien de koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel in strijd handelt met het vorenstaande zal verwijderingen of herstel op zijn kosten geschieden.

##### Boetebepaling

1. De gemeente kan bij niet nakoming of overtreding van de voormelde verplichtingen (*kettingbedingen*) aan de koper respectievelijk aan zijn rechtsopvolgers, nadat koper respectievelijk zijn rechtsopvolgers daartoe zijn aangemaand, een boete opleggen, onverminderd het recht van de gemeente

om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, per geval van niet nakoming of overtreding een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of een éénmalige boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) indien er - naar het oordeel van de gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen, tenzij in enig ander artikel waarvan het verbod wordt overtreden, een andere boete is bepaald.

2. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

#### **Kettingbeding**

Koper verbindt zich bij overdracht van het object, het verlenen van een zakelijk genotsrecht – met uitzondering van het recht van hypotheek -, of verhuring van het object, zijn opvolgers in de eigendom casu quo huur, te binden en dit beding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo huurovereenkomst op te nemen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor elk verzuim, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente.

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

1. De koper is verplicht het object uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het object niet aan derden te verhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek,
  - b. executoriale verkoop,
  - c. schriftelijke ontheffing door verkoper (Midstate) als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde in lid 1. vervalt nadat de koper het object gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
4. Verkoper (Midstate) kan ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht als vermeld onder 1.

5. Bij niet nakoming van de zelfbewoningsplicht verbeurt de koper ten behoeve van verkoper (Midstate) een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs van het object, zoals vermeld in de koopovereenkomst, vermeerderd met de bouwkosten zoals vermeld in de gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst en vermeerderd met een bedrag van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een algeheel maximum van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van verkoper (Midstate) om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

#### **ANTISPECULATIEBEDING**

1. Indien binnen een termijn van tien (10) jaar, te rekenen vanaf heden, zijnde de datum waarop het object aan de koper is geleverd, tot vervreemding van het object en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste koper verplicht aan verkoper (Midstate) een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
  - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht,
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
  - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het object aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan verkoper (Midstate) te betalen vergoeding bedraagt voor het eerste tot en met het vijfde jaar vijftig procent (50%) van de meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de verkoopprijs bij vervreemding enerzijds en de oorspronkelijke koopprijs van het object, zoals vermeld in de koopovereenkomst vermeerderd met de bouwkosten vermeld in de gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst anderzijds. Voor het zesde jaar en de volgende jaren bedraagt de aan verkoper (Midstate) te betalen vergoeding veertig procent (40%) van de aldus berekende meeropbrengst, dertig procent (30%) en zo vervolgens, telkens met tien (10) procentpunt minder. De vergoeding wordt steeds pro rata berekend.
4. De koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het object ten minste één maand vóór de oplevering daarvan schriftelijk kennis te -geven aan verkoper (Midstate) en aan verkoper (Midstate) alle inlichtingen te verstrekken, die Midstate nodig acht.
5. De aan verkoper (Midstate) verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het object aan Midstate worden betaald.
6. Indien aan het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan verkoper (Midstate) een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopprijs van het object, zoals vermeld in de

koopovereenkomst, vermeerderd met het bedrag van de meeropbrengst, zoals berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 3.

7. Verkoper (Midstate) kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
8. Het in dit beding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat verkoper (Midstate) gehouden is om enige vergoeding aan de koper te betalen.
9. De in dit beding genoemde verplichtingen van de koper gelden ook ten opzichte van een eventuele rechtsopvolger van verkoper (Midstate).

## **HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT**

### **1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat de grond waarop het gebouw wordt gebouwd voor de start van de bouw van het gebouw de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn.

### **2. Oppervlakte**

Het is verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten afwijken van de grenzen zoals die op de splitsingstekening zijn aangegeven.

### **3. Verontreiniging**

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object en/of het gebouw niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het gebouw geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

## **HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

## **HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT**

### **1. Akte en datum van levering**

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van levering ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

De akte van levering (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 juli 2021;
- vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

## **2. Verplichtingen verkoper bij levering**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van levering:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

## **3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van

oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

#### **4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van koper.

Als koper op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk is voor bijdragen aan de vereniging, verplicht verkoper zich die bijdragen te betalen.

#### **5. Betaling koopprijs e.d.**

Koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van levering betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

#### **6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van levering.

## **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

### **1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en kan de ander deze koopovereenkomst ontbinden door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

### **2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

## **HOOFDSTUK 9. BEPALINGEN BOUWPLAN**

### **1. Situatietekening**

De in de verkoopdocumentatie opgenomen situatietekeningen en overige plattegrondtekeningen inzake openbaar gebied en verkaveling van omliggende percelen zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### **2. Artist-impression(s)**

Alle artist-impression(s) zijn indicatief. Aan artist- impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk afwijken van de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

### **3. Herontwikkeling**

De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen.

### **4. Inklinking**

De koper is ervan op de hoogte dat in verband met het inklinken van de grond restzetting kan optreden. Het optreden van restzetting wordt geacht voor rekening en risico van de koper te zijn, mits de restzetting binnen gebruikelijke en/of redelijke mate optreedt.

### **5. Openbaar gebied**

Koper is er mee bekend dat de Torensteepolder eigendom is van verkoper en dat het toekomstig openbaar gebied door verkoper wordt aangelegd. Bij de oplevering van het object is dit gebied nog niet openbaar toegankelijk en hebben de wegen in het gebied de status van bouwweg. Overdracht van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente Hoeksche Waard zal in beginsel pas plaatsvinden nadat alle woningen in de Torensteepolder zijn gerealiseerd.

### **6. Bekendheid met omliggende nieuwbouw - geen bezwaren**

Koper is er mee bekend dat het gekochte deel uitmaakt van de Torensteepolder en dat verkoper in de Torensteepolder op verschillende locaties woningbouw en landgoederen ontwikkelt en nog zal ontwikkelen. Deze locaties zijn weergegeven op de overzichtstekening van de Torensteepolder, die als bijlage op deze overeenkomst is opgenomen.

Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, bezwaar- of beroepschriften tegen plannen en andere besluiten in te zullen dienen – aanvragen daartoe en wijzigingen daarvan daaronder begrepen – voor zover deze betrekking (kunnen) hebben dan wel van invloed (kunnen) zijn op de ontwikkeling en uitvoering van de hierboven bedoelde locaties en zal nimmer enige aanvraag om planschadevergoeding of nadeelcompensatie en/of enige andere vergoeding veroorzaakt door deze ontwikkeling of uitvoering indienen.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **A. Overdracht van kooprechten aan een derde**

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

#### **B. Bijdrage Vereniging van eigenaren**

Bij het ondertekenen van de akte van levering zal door de koper als eerste bijdrage ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars (hierna aan te duiden als: V.v.E.) een bedrag ad € 250,00 (per indexnummer van een woonappartement) op een derdenrekening van de notaris worden voldaan.

De notaris wordt bij deze door de koper gemachtigd dit bedrag over te maken naar een rekening ten name van de V.v.E.

#### **C. Opschortende voorwaarden**

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

#### **D. Bedenkijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

1. De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenkijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

#### **E. Meerdere personen koper/verkoper**

Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
  - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
  - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:



3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **F. Woonplaats bij notaris**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

#### **Toezening koopakte aan notaris**

De verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van gemeld notariskantoor Westdam Netwerk Notarissen te Woerden wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

#### **Persoonsgegevens**

Koper is ermee bekend dat verkoper de persoonsgegevens van koper ter beschikking stelt aan de notaris.

#### **Algemene voorwaarden notaris**

Op de diensten van de notaris zijn de door haar gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. In de algemene voorwaarden is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.

### **BIJLAGEN**

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- de (concept-)akte van splitsing in appartementsrechten;
- de (concept-)splitsingstekening;
- conceptakte van levering;
- de verkoopmap d.d.\*\*\*
- de situatietekening met daarop de mogelijk toekomstige uitbreidingslocaties;
- verkooptekening Blok 7;
- verkoopsituatietekening.

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ **2022**

op \_\_\_\_\_ **2022**

\_\_\_\_\_  
verkoper

\_\_\_\_\_  
koper(s)

**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_ **2022**

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ **2022**

---

Paraaf verkoper:

Paraaf koper: