



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

d. 150913/mb
(versie 9 januari 2020)

Koopovereenkomst

15 woonappartementen **gebouw B De Meent**
Bouwnummer * / Indexnummer *
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:

Postcode:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

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
Torensteepoldersekade te Numansdorp, kadastraal bekend als gemeente Numansdorp
sectie D nummer 1640 (gedeeltelijk), bekend als nieuwbouwplan onder de naam
Torensteepolder, deelplan 'De Meent'.

Op deze grond wordt een gebouw gesticht. Het toekomstige gebouw is gesplitst of zal
worden gesplitst in 15 appartementsrechten overeenkomstig de 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: 'de 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
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

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

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.
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:

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de *begane grond*eerste *tweede *derde verdieping met *(dak-)terras * balkon, een parkeerplaats op de begane grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als *** te Numansdorp, kadastraal bekend gemeente **Numansdorp, sectie D, complexaanduiding *-A, appartementsindex ***, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;**
2. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als *** te Numansdorp,*

kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie D, complexaanduiding **-A, appartementsindex *,
uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het
registergoed;*

3. < indien een 2^e parkeerplaats >

het registergoed betreft een perceel bouwgrond, bestemd voor de realisatie van een gebouw bestaande uit vijftien (15) woningen met parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimten, toekomstig adres: * te Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard, kadastraal bekend **gemeente Numansdorp, sectie D nummer ***, groot (ongeveer) *; aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend,

(thans kadastraal bekend sectie D nummer 1640 (gedeeltelijk)).

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 ontlennen.

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'. *Het adres van de vereniging is *.*
- 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 – tot op vandaag 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 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 ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een appartementengebouw.

Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat het object 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 overdracht.

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:

- > 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 splitsingstekening die bij het gebouw hoort.
 - > 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.
- b. Belemmeringenwet Privaatrecht
- Het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer *1640, 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 (thans) kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummers *1640, 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 statutair te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72127 nummer 66, van een akte op acht december tweeduizend zeventien verleden voor te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven;
 - 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 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 splitsingsakte, 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.

Handhaving talud/oever en onderhoud water

Langs de kant(en) van het perceel waarop het gebouw zal worden gerealiseerd dient een talud te worden aangebracht. Het talud wordt geplaatst binnen de kadastrale grens van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken grondperceel kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer **, waarvan het object deel uitmaakt.

Koper is als mede-eigenaar verplicht om het talud/de oever te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen.

In het inrichtingsplan worden natuurlijke oevers opgenomen en bovenstaande verplichting geldt voor wat betreft het talud op gelijke wijze voor het aanbrengen, onderhouden, in stand houden en het zo nodig vernieuwen van de natuurlijke oever.

Deze verplichting houdt in dat koper het talud jaarlijks dient te onderhouden en dat koper is verplicht te gedogen dat het indien nodig één (1) keer in de zes (6) jaar door de gemeente/ Waterschap Hollandse Delta wordt gebaggerd, mede met inachtnaam van de bepalingen van de gemeente/Waterschap Hollandse Delta ten behoeve van de bescherming van de regionale waterkering en het onderhoud van de watergang en de waterkering. De kosten voor het onderhoud door de gemeente/Waterschap Hollandse Delta worden doorberekend aan koper.

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.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein

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

2. 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.

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 appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2016;
- 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.

Deze verplichting geldt niet als het gebouw al op deze wijze is verzekerd door de vereniging.

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. Inlinking

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

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. Bedenktijd/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 (bedenktijd). 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;
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.

Toezending 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:

- de overzichtstekening met daarop de mogelijk toekomstige uitbreidingslocaties;
- de situatietekening
- de conceptakte van splitsing in appartementsrechten blok B;
- de splitsingstekening;
- conceptakte van levering;
- de kopersmap d.d.***
- verkooptekening d.d.
- optietekening d.d.

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____ **2020**

op _____ **2020**

verkoper

koper(s)

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____ **2020**

Getekend te _____ op _____ **2020**