



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

d. 166470/mb
(model versie 17juli 2026)

Koopovereenkomst

Kavels De Kreek te Numansdorp

Kavel nummer _____

De ondergetekenden,

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 onder nummer 27277356, RSIN 814937664, te dezen vertegenwoordigend door de heer E.A.M. Maas en de heer A.J.G. Ton, Midstate V.O.F. hierna te noemen: 'de verkoper'.

2. Koper(s)

Koper 1

Koper 2 (Echtgeno(o)t(e) of partner)

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon mobiel:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

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

Huwelijksgoederenrecht: n.v.t. / (beperkte) gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden **

*** (doorhalen wat niet van toepassing is)*

hierna *samen* te noemen: 'de koper'.

hebben op _____ een koopovereenkomst gesloten.

De koopovereenkomst heeft de volgende inhoud:

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'derdengeldenrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin de notaris met meer notarissen samenwerkt; deze rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL48RABO0158312600;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
4. 'notaris': mw. mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven te Woerden, of een van de andere notaris(sen) of hun waarnemer, van 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.

Artikel 1. Meer personen

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

- a. de (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - de kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven registergoed; en
 - de verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven registergoed;
- b. de (ver)kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 2. Overdracht van kooprechten aan een ander

De koper is niet bevoegd de rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen.

HET GEKOCHE

Artikel 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak

een perceel (bouw)grond met strook water te Numansdorp, adres en huisnummer nog niet bekend, ter grootte van ongeveer _____ vierkante meter (____ m²), kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer 2286 (gedeeltelijk), in het project De Kreek bekend als kavelnummer ____; hierna te noemen: 'het gekochte'.

Uitmeting

De in deze overeenkomst opgegeven oppervlakte is ongeveer _____ m².

Het gekochte moet door het kadaster uitgemeten worden.

Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze koopovereenkomst vastgemaakte situatietekening.

Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.

De door de verkoper en de koper gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Artikel 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die op het moment van de koop.

a. Feitelijke staat van het gekochte

De koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

b. Gebruik van het gekochte

De koper wil het gekochte gaan gebruiken voor de bouw van een vrijstaande woning met aan- en toebehoren.

Artikel 5. Verontreiniging

De verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik. De verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

De verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte, zoals voor olie.

Verkoper heeft voor de wijziging van het omgevingsplan een bodemonderzoek laten uitvoeren en aan koper het bodemrapport verstrekt.

Koper verklaart bekend te zijn met deze rapportage Verkennend bodemonderzoek van Hopman en Peters de dato zes juni tweeduizend vijfentwintig (06-06-2025).

Verkoper verklaart dat de kwaliteit van de bodem voldoet aan het beoogde gebruik (wonen).

Artikel 6. Lasten en beperkingen

Belemmeringenwet Privaatrecht

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer 2286, waaruit het gekochte is ontstaan is volgens de kadastrale boekhouding (gedeeltelijk) belast met:

- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), krachtens oorspronkelijke inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Dordrecht in register Hypotheken 4 deel 1099 nummer 89;
- een beperkt recht 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 en de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens oorspronkelijke 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;
- een beperkt recht 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 krachtens oorspronkelijke 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.

Opstalrecht

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer 2286, waaruit het gekochte is ontstaan is volgens de kadastrale boekhouding (gedeeltelijk) belast met:

- 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 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 bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21;
 - het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de gemeente Hoeksche Waard, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twintig juni tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 75825 nummer 52.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan in deze overeenkomst vermeld, verklaart de verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (zoals bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op _____, waren op die dag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De verkoper verklaart niet met feiten of omstandigheden bekend te zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor de inschrijving in de registers.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

Artikel 7. Levering vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE VERKOPER

Artikel 8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

De verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte.

De verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. De koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:

- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht) van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan de verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
- Voor zover aan de verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen beperkingenbesluiten voor bodem genomen door het bevoegd gezag.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de per een juli tweeduizend veertien vervallen Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van een kavelruilovereenkomst zoals bedoeld in artikel 12.44 Omgevingswet/

Artikel 9. Bevoegdheidsbeperking verkoper

De verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij de koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIEEL

Artikel 10. De koopprijs

De koopprijs bedraagt: € _____ inclusief omzetbelasting.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Artikel 11. Belasting en kosten

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

1. Het kadastraal tarief, de notariskosten, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper.
Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van de verkoper.
Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het gekochte als bouwka­vel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
2. Het gekochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 12. Waarborg van de koper

De koper moet tot zekerheid voor de nakoming van de uit de koop voortvloeiende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (naar keuze van de koper) gelijk aan 10% van de koopsom (inclusief omzetbelasting) een bedrag **groot € _____**,

en wel uiterlijk **twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door alle partijen.**

De waarborgsom moet worden betaald op de derdengeldenrekening. Eventueel over de waarborgsom opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De bankgarantie moet schriftelijk worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.

De bankgarantie moet:

- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.

Als de koper niet tijdig de verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van de koper en staan de verkoper de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.

Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Uitsluitend de notaris beoordeelt of tot inning van de bankgarantie

wordt overgegaan. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De notaris keert de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie uit:

- aan de verkoper:
 - als de koper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog diens verplichtingen nakomt;
 - als door koper de koopovereenkomst wordt ontbonden om reden dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat de plannen niet voldoen aan het omgevingsplan (bestemming) of welstandseisen en de vergunning wel had kunnen verleend als koper hierin aanpassingen had gedaan;
- aan de koper:
 - in geval van een waarborgsom, na het passeren van de akte van levering, als de koper de gehele koopprijs wil financieren met geleend geld; verrekening met de koopprijs vindt alleen plaats op verzoek van de koper;
 - als de verkoper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt; of
 - als de koopovereenkomst anders dan door verzuim van de koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen óf en aan wie de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie moet worden uitgekeerd, houdt de notaris deze – behalve een eensluidende betalingsopdracht van beiden – onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

Artikel 13. De betaling door de koper

De koper moet het verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben betaald, door overmaking naar de derdengeldenrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

De verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 14. Baten en lasten

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de koper vanaf de aflevering. De verrekening van de door de verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen vinden – overeenkomstig deze opgave – plaats via de notaris.

DE AFLEVERING

Artikel 15. Bezitsovergang en aflevering

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 16. Risico-overgang

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

DE LEVERING

Artikel 17. De akte van levering

De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 18. Datum akte van levering

De koper is erover geïnformeerd dat de in deze koopovereenkomst vermelde notariskeuze door de verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en daarom aan de verkoper is voorbehouden.

De hiervoor bedoelde akte van levering wordt ondertekend bij de notaris of de plaatsvervanger of waarnemer, zo snel mogelijk, nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 20 vermelde voorwaarden ontbonden kan worden, maar uiterlijk binnen **twee weken** nadat het gekochte kavel bouwrijp is.

De koper moet zich in redelijkheid inspannen om vertraging te voorkomen en de verkoper en de notaris over de voortgang en vermoedelijke datum tijdig informeren.

Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

Artikel 19. Verzuim

1. Degene die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt, is aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade. Dit geldt niet als wordt aangetoond dat de tekortkoming niet aan diegene kan worden toegerekend zoals bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als de verkoper of de koper, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van de verplichtingen,

is er sprake van verzuim en heeft de ander de keus tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs voor het gekochte per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
 - b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs voor het gekochte.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van degene die niet-nalatig is om alsnog verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 20. Ontbindende voorwaarden voor de koper en de verkoper

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

De koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op _____ geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekkende instelling voor een geldlening tot een hoofdsom groot € _____, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het gekochte.

b. Omgevingsvergunning

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk **twalf (12) maanden na ondertekening** door beide partijen van deze overeenkomst geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een woning op het gekochte.

c. Bouwrijp maken

Verkoper heeft het object uiterlijk **twalf (12) maanden na ondertekening** door beide partijen van deze overeenkomst niet bouwrijp gemaakt.

Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde sub a., b. en c:

Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde door de koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de koper berust; én
- de koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat de koper zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

De ontbindende voorwaarde onder b. genoemd kan niet door koper worden ingeroepen als de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat de plannen niet voldoen aan de welstandseisen en de vergunning wel had kunnen verleend als koper hierin aanpassingen had gedaan.

De koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van diens inspanningen en verwachtingen daarover. De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en de verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

c. Vestiging voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 Omgevingswet

De koop is ontbonden als na het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst een aanwijzing of voorlopige aanwijzing op grond van hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht) heeft plaatsgevonden, tenzij:

- de verkoper vrij is tot vervreemding aan de koper naar aanleiding van enig besluit op grond van deze wet of enige termijnoverschrijding door het Rijk, de desbetreffende provincie of de desbetreffende gemeente; of
- een in artikel 9.9 van deze wet vermelde uitzondering van toepassing is.

Op grond van artikel 9.9 lid 1 Omgevingswet is geen sprake van een vervreemding in de zin van deze wet als

- deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster voordat het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden; en
- de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers als hiervoor bedoeld.

In verband hiermee kunnen de verkoper en de koper opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst in te schrijven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers; een en ander zoals nader is bepaald onder artikel 23 van deze koopovereenkomst.

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk is.

Overlijden na de koop en vóór de leveringsdatum of enige andere persoonlijke gebeurtenis die de koper zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21. Termijnen

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23. Bedenktijd/ Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

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 overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel de verkoper als de koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.
De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat een vrijstelling in de zin van hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht) alleen geldig is als de levering die uit deze koopovereenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.
De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Artikel 24. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij de notaris

1. De verkoper en de koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. De verkoper en de koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 25. Kosten

Als de koopovereenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper en de verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van hen zijn deze kosten voor diegene.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 26 Reserveringsvergoeding

Voorafgaand aan het sluiten van deze koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper een reserveringsovereenkomst aangegaan waarbij koper een reserveringsvergoeding heeft voldaan aan verkoper.

Deze reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op (verrekend met) de koopsom van het gekochte ten tijde van de juridische levering van het gekochte.

Indien koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarden sub a. en/of b. komt de door koper gedane reserveringsvergoeding te vervallen aan verkoper.

***Artikel 27 Bouwplicht**

Om de voortgang van de gebiedsontwikkeling te waarborgen en leegstand te voorkomen is koper verplicht:

- binnen zes (6) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning aan te vragen;
- binnen zes (6) maanden na juridische levering van de grond te starten met de bouw van de woning (start fundering);
- binnen twaalf (12) maanden na de startbouw (start fundering) moet de woning opgeleverd worden.

Indien de koper niet voldoet aan bovengenoemde, kan de verkoper een boeteclausule inroepen van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag vertraging.

Artikel 28. Aanleg voorzieningen

1. Verkoper draagt zorg voor het aanbrengen van een vuilwataansluiting op de erfgrans in het hart van het gekochte perceel.
Koper kan hier zelf een vuilwater riolering op aansluiten en het hemelwater direct naar de watergang brengen. Mogelijk is hier een vergunning van het waterschap voor nodig. Indien een vergunning nodig is dient deze door koper zelf te worden aangevraagd.
2. Verkoper draagt zorg voor het aanbrengen van een gecombineerd nutstrace in de openbare weg geschikt voor een standaard huisaansluiting. Koper dient zelf een bouw en huisaansluiting aan te vragen via mijn aansluitingen.nl
3. Koper is er mee bekend dat het vastgestelde bouwpeil 1.00+ NAP is en verklaard de afgewerkte begane grondvloer op dit peil te realiseren.
4. Verkoper zal zorgdragen voor het plaatsen van beschoeiing op het gekochte en werkt het terrein af.
5. Verkoper plaats na oplevering, maar voor of in overleg tijdens de aanleg van de tuininrichting een betonband op de erfgrans. Deze band wordt op de hoogte geplaatst van de definitieve inrichting. Het is aan de koper deze band tot de definitieve inrichting van het openbaar gebied in stand te houden.
6. Koper is er mee bekend dat er meerdere kavels worden verkocht. Verkoper beoogd om dit zoveel als mogelijk gelijktijdig te laten realiseren.
Koper is verplicht haar aannemer op te dragen rekening te houden met de omgeving door het actief communiceren en te informeren over de werkzaamheden.

Koper en diens aannemer zullen allen het gekochte gebruiken voor de realisatie van de woning. Tijdens de bouwperiode worden maatregelen getroffen om de werkzaamheden veilig uit te voeren en zwerfafval te voorkomen. Op de perceelsgrenzen worden tijdens de bouwwerkzaamheden bouwhekken geplaatst. Een en ander conform de gedragscode welke verkoper aan koper oplegt en koper verplicht is door te leggen aan de aannemer.

Artikel 29. Bekendheid gebiedsontwikkeling

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.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat als onderdeel van de gebiedsontwikkeling, de wegen nog tot het eigendom behoren van verkoper (Midstate) en deze gekwalificeerd worden als bouwwegen en in eigendom zullen worden overgedragen aan de gemeente Hoeksche Waard. De wegen worden pas definitief aangelegd als alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

Artikel 30. Kettingbeding gemeente Hoeksche Waard

In de akte van levering, waarbij het gekochte 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.

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Hoeksche Waard waarnemend, legt ten behoeve van die gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen:

Handhaving beschoeiing en onderhoud water

Langs de kant(en) van het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd wordt door verkoper beschoeiing aangebracht. De beschoeiing wordt geplaatst binnen de kadastrale grens van het gekochte (tussen de achtertuin en de sloot) en is onderdeel van het door koper gekochte. De beschoeiing wordt 'as is where is' overgedragen aan koper. Koper is verplicht om de beschoeiing te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen.

Tevens is koper verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken. Deze verplichting houdt in dat koper het water 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.

Beeldkwaliteitsplan

Koper en zijn rechtsopvolger(s) is verplicht de bepalingen uit het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, kaveltekening en de kavelpaspoorten in acht te nemen. In het beeldkwaliteitsplan is onder meer aangaande de erfafscheidingen het volgende opgenomen:

- “ De erfgrenzen (privé-openbaar gebied) dienen met groene hagen omzoomd te zijn;
- toepassen van diverse haagsoorten is gewenst;
 - indien fysieke begrenzing van de kavel gewenst is kan dit met stalen hekjes gebeuren;
 - kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied dienen met zorg bekleed te worden: met vlonders, groene taluds, rietranden, en dergelijke.”

Instandhouding parkeerplaats op eigen terrein

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening één (1) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de positie inrit volgens de kaveltekening en de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

Kettingbeding

Koper is verplicht deze bedingen bij gehele of gedeeltelijk vervreemding van het gekochte, het verlenen van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, (met uitzondering van het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en dit beding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo overeenkomst op te nemen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen.

Bij het overtreden van deze bepaling verbeurt de niet-nakomende partij een direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) per rechtsopvolger aan wie deze verplichtingen niet zijn opgelegd. De gemeente heeft het recht naast deze boete ook de door haar geleden werkelijke schade te vorderen van koper.

Artikel 31 Slotbepalingen

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.

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

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper de volgende bijlagen welke onderdeel uitmaken van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen:

- de kaveltekening;
- conceptakte van levering;
- *gedragscode aannemer
- ****

Ondertekend in _____

Ondertekend in _____

op _____

op _____

verkoper

de koper

VERKLARING KOPER

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

Getekend te _____ op _____
