

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314



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

d. 148691/mb
(Model versie 19 maart 2019)

KOOPOVEREENKOMST

Project Thuis in 3314 te Dordrecht, bouwnummer *

- de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, RSIN 820938312, te dezen vertegenwoordigt door de heer A.J.G. Ton, Bolton Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'verkoper';

en

- Koper(s)

Man of vrouw

Echtgeno(o)t(e) of partner

Naam:
 Voorna(a)m(en):
 Geboorteplaats:
 Geboortedatum:
 Woonplaats:
 Postcode:
 Straat:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon werk:

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

Paraaf verkoper

Paraaf Koper

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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

Legitimatie:

Legitimatienummer:

Afgiftedatum legitimatie:

Plaats van afgifte:

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/gerechtigde van een perceel grond, gelegen aan de * te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie K nummer 10137 (gedeeltelijk).

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam 'Thuis in 3314', bestaande uit een en vijftig (51) nieuw te bouwen woningen, een en vijftig (51) parkeerplaatsen en een gemeenschappelijk binnenterrein.
Koper koopt een van die woningen met een parkeerplaats.

Voor de bouw van de woning 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, (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 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:

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

- 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, of (een van) de andere notaris(sen) of haar 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.
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. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de *H.W. Mesdagstraat* Willy Martenstraat* Zuidendijk* Theophile de Bockstraat* te Dordrecht, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer * ter grootte van (ongeveer) ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met bouwnummer ***,
2. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van een **parkeerplaats** behorende bij het woonhuis met bouwnummer ***, ** te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer * ter grootte van (ongeveer) ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,
3. het * een/een en vijftigste (1/51^e) onverdeeld aandeel in het **gemeenschappelijke terrein** behorende bij de te bouwen woningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie K nummer * ter grootte van (ongeveer) ***, aan welk perceel door het kadaster een

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

Tot dit gemeenschappelijke terrein(en) behoren onder meer, voor zover aanwezig:

- a. de in, aan of op het gemeenschappelijk terrein aangebrachte kabels, leidingen, leidingtracés, afwateringen, infiltratiekratten, buizen en mogelijkheden tot het aanbrengen van dergelijke voorzieningen of werken;
- b. het straatmeubilair, toegangspoorten de verlichting (lichtmasten en –zuilen) met elektriciteitsmeterkast en daarbij behorende voorzieningen;
- c. de voorzieningen voor nuts- en communicatiebedrijven, zoals leidingen, schakelkasten, toevoerleidingen en afsluiters;
- d. groenvoorzieningen en alle overige gemeenschappelijke voorzieningen op de mandelige zaak.

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.

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 van twee weken nadat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn 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 object is onbebouwde grond waarvoor ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een woning.

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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 4 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.

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;
 - > op het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer 10137 is aangetekend het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op vier november tweeduizend tien (04-11-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58850, nummer 195;

**** Toelichting op dit besluit afwachten van de gemeente ****

- > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object 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 object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
 - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten;
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat in de akte van levering waarbij de gemeente Dordrecht de eigendom verkreeg van de percelen waar het object deel van uitmaakt geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen worden genoemd die rusten op het object.
- c. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

zullen worden al die erfdiensbaarheden, 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 erfdiensbaarheden, 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 de bijlagen vermeld.

Zo is hij niet bekend met:

- een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
- aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
- voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
- een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
- een antispeculatiebeding met betrekking tot het object;
- een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.

Voor koper geldt:

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen (zoals erfdiensbaarheden, 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.

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

- 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. Lasten en beperkingen

KETTINGBEDINGEN/ BIJZONDERE BEPALINGEN/ ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

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

KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE DORDRECHT

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente waarnemend, legt ten behoeve van de gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, zoals opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en verkoper, luidende als volgt:

“3. 4. Zolang en voor zover de bebouwing van het Verkochte nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het Verkochte nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze voorwaarden ter zake bepaalde, mag de koper het Verkochte niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht vervreemden of met beperkte genotrechten bezwaren. Het in de voorgaande zin bepaalde is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt in combinatie met het door koper sluiten van een koop/aanneemovereenkomst met individuele kopers voor de bouw van de op het Verkochte te realiseren woningen.

Het hiervoor bepaalde is eveneens niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

4. Inrichtingsvereisten

1. *De koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het Verkochte aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand houden c.q. te onderhouden a. een passende verharding, waaronder begrepen het krachtens de desbetreffende bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Dordrecht vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing; en b. een passende groenvoorziening, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het plantseizoen.*
2. *Bij niet nakoming van het in lid 1 van dit artikel gestelde verbeuren de*

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

5. Niet nakoming voorschriften beoogd gebruik

- 5.1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 4. en de onderhavige voorwaarde, alsmede zolang het Verkochte ingevolge het bepaalde in artikel 3.4 nog niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht mag worden vervreemd of met beperkte genotrechten mag worden bezwaard, ook het onder 3.4 genoemde beding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van beperkt genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 5.2 *Op gelijke wijze zoals in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde dat ook deze zowel als het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid 1 van dit artikel en het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

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 water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie, centrale antenne-inrichting en stadsverwarming) op, in, aan of boven het object en de daarop te stichten opstallen worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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 bodemnivea-, 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.

ERFDIENSTBAARHEDEN

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en) worden bij de akte van levering - voor zover rechtens vereist - de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het object (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer(s) *) zullen, in de betreffende akte van levering, ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkavels met de bouwnummers * (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummers *) de volgende erfdienstbaarheden gevestigd worden:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

- de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
 - d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Erfdienstbaarheden verband houdende met overbouw mandelig gebied

Het in het bouwplan als bouwnummer 26 bekende nog te realiseren nieuwbouwwoning zal deels boven het gemeenschappelijk terrein (mandelig gebied) worden gebouwd, zodat een onderdoorgang zal zijn vanaf de Zuidenstraat naar het mandelig terrein.

Hiertoe zal in de betreffende akte van levering ten behoeve van bouwnummer 26, het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **, als heersend erf,

en ten laste van het mandelig gebied zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **, als dienend erf, de volgende erfdienstbaarheid gevestigd worden:

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht** sectie **K** nummer *, om te dulden dat het dienend erf wordt overbouwd met de op het heersend erf, bekend als bouwnummer 26 kadastraal bekend gemeente **Dordrecht** sectie **K** nummer *, te realiseren nieuwbouwwoning, zodat een onderdoorgang zal zijn vanaf de Zuidenstraat naar het mandelig terrein en vice versa.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering na te melden kwalitatieve verplichtingen (in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) van koper te bedingen:

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE DORDRECHT

Verkoper zal als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente waarnemend, in de akte van levering ten behoeve van de gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel opleggen, waarbij de koper

verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden:

De bijzondere verkoopvoorwaarden bouwgrond Zuiderpoort

Deze voorwaarden vormen een onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente Dordrecht en verkoper, en luiden als volgt:

Artikel 1. Bestemming en gebruik

- 1.1 Het Verkochte mag niet anders gebruikt worden dan voor doeleinden, die ingevolge het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zijn toegelaten.
- 1.2. De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte mogen het verkochte en de daarop aangebrachte opstallen niet anders gebruiken dan voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder 1.1 bedoelde bestemming(en). Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden.
- 1.3 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het burgemeester en wethouders - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder 1.1 bedoelde bestemming(en).

Artikel 2 Parkeerplaatsen

- 2.1 De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen te realiseren op het Verkochte en in eigendom over te dragen aan de individuele kopers, niet afzonderlijk van de woning(en) aan derden te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren.
- 2.2 Indien en voor zover een individuele koper eveneens de eigendom verwerft van een of meer parkeerplaatsen gelegen op het Verkochte, verbinden de koper en eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zich tegenover de gemeente om deze parkeerplaats(en) niet aan anderen dan de eigenaren van de op het Verkochte te realiseren woningen te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren aan derden.

Artikel 3 Kwalitatieve verplichting

- 3.1. Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals hiervoor vermeld in artikel 1 en 2, als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
- 3.2. Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke bedingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Kwalitatief verplichting gebruik

Deze verplichting is onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente Dordrecht en verkoper, en luidt als volgt:

- “2.5 a. Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van bebouwing en gebruik conform het Bouwplan.*
- b. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen de te realiseren opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder a. bedoelde doeleinden. Desgevraagd kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kan verbinden.*
- c. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden kan verbinden – niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder a. bedoelde doeleinden.*
- d. Bij niet-nakoming van de in deze bepaling genoemde verplichting(en) verbeuren de koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt, dit onverlet de mogelijkheid om in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*
- 2.6 a. Partijen komen overeen dat de verplichting, zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, als kwalitatieve verplichting rust op het Verkochte en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. ”*

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

Bepaling koppeling woning met parkeerplaats

Het object bestaat uit een woning (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **) en een parkeerplaats (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **). Om reden dat deze een eigen goederenrechtelijke identiteit hebben, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, is de volgende verbodsbepaling en boete- en kettingbeding toepassing, die in elke akte van levering waarbij de woning met parkeerplaats in het bouwplan wordt geleverd wordt opgenomen.

Deze luidt als volgt:

De eigenaar mag de parkeerplaats, hierna te noemen: 'bijzaak', niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van de woning, hierna te noemen: 'hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.

Deze bepaling is mede ter uitvoering van artikel 2 van de bijzondere verkoopvoorwaarden van de gemeente Dordrecht.

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij zowel aan de gemeente Dordrecht een boete verschuldigd zoals opgenomen in de bijzondere verkoopvoorwaarden alsmede een geldboete aan de **Beheervereniging mandelig gebied 'Thuis in 3314' te Dordrecht** verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de ledenvergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde woning en parkeerplaats als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente en **de Beheervereniging* aan te nemen:

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente en de *Beheervereniging* als hiervoor omschreven.

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de gemeente en *de Beheervereniging*.

Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen moet altijd bij elke beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen.

OVERIGE BEDINGEN

Verkoper zal voorts in de akte van levering aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel opleggen, waarbij de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden:

Hemelwater

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

Onder de achterpaden gelegen op het gemeenschappelijk binnenterrein (mandelig gebied, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer ***) worden in de bodem infiltratiekratten aangebracht om de hemelwaterafvoer te regelen.

De koper(s) en hun rechtsoptvolgers van de woningen met bijbehorend aandeel in het mandelig gebied zijn verplicht de hemelwaterafvoer en het bijbehorende systeem dat is aangebracht op het moment van oplevering, te onderhouden en als zodanig in stand te houden en steeds deugdelijk te laten functioneren.

****KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 6, 20, 32 en 46 (met tuinmuur)***

Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene erfafscheidingen geplaatst. Tevens wordt op de erfafscheiding van het gekochte een tuinmuur geplaatst. De koper en zijn rechtsoptvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen en tuinmuur zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen groene erfafscheidingen en tuinmuur ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

****KEUZE Van toepassing bij bouwnummer 1 en 51 (met hekwerk)***

Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene erfafscheidingen geplaatst. Tevens wordt op de erfafscheiding van het gekochte een hekwerk geplaatst. De koper en zijn rechtsoptvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen en hekwerk zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen groene erfafscheidingen en hekwerk ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

****KEUZE Van toepassing bij de overige bouwnummers***

Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene erfafscheidingen geplaatst. De koper en zijn rechtsoptvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

Instandhouding toegangspoort mandelig gebied

Onderdeel van het gemeenschappelijk binnenterrein (het mandelig gebied) is de gemeenschappelijke toegangsweg bestemd om door de gebruikers te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de H.W. Mesdagstraat te Dordrecht.

Bij de ingang van de toegangsweg vanaf de H.W. Mesdagstraat tussen de woningen met huisnummers ** zal een hekwerk met toegangspoort en penanten (gemetselde

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

steunpilaren) worden gerealiseerd.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat het hekwerk, toegangspoort en penanten zich bevinden op het mandelig gebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen hekwerk, toegangspoort en penanten ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

Instandhouding toegangsdeur achter- en zijpaden

Onderdeel van het gemeenschappelijk binnenterrein (het mandelig gebied) zijn de gemeenschappelijke toegangspaden bestemd om door de gebruikers als achter- en zijpaden te voet, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.

Om te komen en te gaan naar de Willy Martensstraat te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer * en huisnummer * een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

Om te komen en te gaan naar de Zuidendijk te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer * een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

Om te komen en te gaan naar de Theophile de Bockstraat te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer * en huisnummer * een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de hekwerken met toegangsdeuren ten behoeve van de achter- en zijpaden zich bevinden op het mandelig gebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer **. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen hekwerken met toegangsdeuren ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

****KEUZE Van toepassing bij bouwnummers 1 en 51***

Instandhouding toegangsdeur tuin

In de tuin aan de zijkant van de woning wordt een stalen hekwerk met toegangsdeur geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit hekwerk met toegangsdeur zich derhalve ook op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen hekwerk met toegangsdeur ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

Tevens zijn koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht te dulden dat de (deels) op de erfafscheiding geplaatste penant als onderdeel van de toegangspoort voor de gemeenschappelijke toegangsweg, zich (gedeeltelijk) op de erfafscheiding van het gekochte bevindt. *

Het kwalitatief beding van uitbouw

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren.

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd.

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn.

In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan.

Indien **na** voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden.

Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsoptvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsoptvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

OPSTALRECHT ZONNEPANELEN

Onderdeel van het onderhavige bouwplan is de aanleg van photovoltaïsche-paneleen, welke paneleen optimaal worden verdeeld over de daken van de woningen. Dit heeft tot gevolg dat de paneleen geheel op het eigen dak van de nieuwbouwwoning kunnen liggen, maar ook mogelijk deels dan wel geheel worden aangelegd op het dak casu quo de daken van een of meerdere aangrenzende woning(en) onderdeel van het bouwplan.

Om natrekking van de paneleen te voorkomen wordt in de akte van levering van het object een recht van opstal gevestigd ten behoeve van koper voorzover de paneleen niet zijn gelegen op eigen dak.

Voorzover op het dak van het hierbij aan koper verkochte object paneleen komen te liggen ten behoeve van de eigenaar van de aangrenzende woning(en) verklaart koper hierbij de medewerking te verlenen tot het vestigen van het recht van opstal ten laste van het object en ten behoeve van de eigenaars van de desbetreffende buurpercelen.

Alle van toepassing zijnde bepalingen voor het opstalrecht worden opgenomen in de akte van levering, waarvan een concept als bijlage op deze overeenkomst is toegevoegd.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de bepalingen van het opstalrecht omschreven in het concept van de akte van levering als bijlage(n) bij deze koopovereenkomst.

MANDELIG TERREIN

Tot het object behoort een * onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 3. vermelde registergoed bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de tot het bouwplan bedoelde woonhuizen.

De bepalingen/het reglement betreffende het mandelig terrein zijn omschreven in het concept van de akte van levering als bijlage(n) bij deze koopovereenkomst en worden door koper aanvaard.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314**1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat het object voor de start van de bouw van de woning 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 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 object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

3. Warmtenet Dordrecht

Het object wordt aangesloten op het warmtenet van HVC, dus krijgt geen gasaansluiting (www.warmtenetdordrecht.nl).

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 (ABC-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 overdracht (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 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 overdracht

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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 hypotheeken, 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 hypotheeken 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 overdracht voor rekening van koper.

5. Betaling koopprijs e.d.

Koper moet de koopprijs 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 koop 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 omringende 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 niet geheel representatief zijn voor 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

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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.

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. 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.

C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. 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.

D. 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.

E. Woonplaats bij notaris

CONCEPT KOOPVEREENKOMST PROJECT THUIS IN 3314

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

Persoonsgegevens

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

BIJLAGEN

De koper verklaart de volgende bijlagen van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen:

- de verkooptekening d.d. * ;
- de optietekening d.d. * ;
- conceptakte van levering;
- Kopersmap d.d. *; *

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____ **2019**

op _____ **2019**

verkoper

koper

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____ **2019**

Getekend te _____ op _____ **2019**

Paraaf verkoper

Paraaf Koper