



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 Milandweg te Zegveld, kadastraal bekend als gemeente Zegveld sectie G nummer 1281, 1282 (gedeeltelijk), 1199 (gedeeltelijk) en 640.

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam 'WeidZ', bestaande uit acht en dertig (38) nieuw te bouwen woningen.

Koper koopt een van die woningen.

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:

- 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 notaris kantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348 - 412941. Het e-mailadres van de notaris is [info@westdam.nl](mailto:info@westdam.nl).
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.

## HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

### 1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

#### **KEUZE bij bouwnummers 1 t/m 4**

- een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de Milandweg te Zegveld, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*NNB ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, waarvan \*\*\*\* m2 grond en \*\*\* m2 water, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met bouwnummer \*\*\*,

#### **KEUZE bij bouwnummers 5 t/m 26**

- een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de Milandweg te Zegveld, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*NNB 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 \*\*\*,

#### **KEUZE bij bouwnummers 27 t/m 38**

- een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, met een perceel eiland, gelegen aan de Milandweg te Zegveld, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*NNB ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, waarvan \*\*\*\* m2 grond, \*\*\*\* m2 eiland en \*\*\* m2 water, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met bouwnummer \*\*\*,
- het \* onverdeeld aandeel in **het gemeenschappelijke eigendom met** bestemming water behorende bij de te bouwen woningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend

gemeente Zegveld, sectie G nummer \*NNB ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een 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.

## **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 ontnemen.

## **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.  
Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat het object een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief) en is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.  
Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

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

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald. Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van 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;
  - > zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 13 juni 2019, was op die dag met betrekking tot het object een publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk het volgende:  
*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, Betrokken gemeente: Woerden, afkomstig uit stuk 225, ingeschreven op 19-12-2012, Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie;*
  - > op het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer 1199 is aangetekend het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig februari tweeduizend tien (23-02-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 57870, nummer 136;
  - > 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 verkoper de eigendom verkreeg van de percelen waar het object deel van uitmaakt erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen worden genoemd, maar dat deze niet van toepassing zijn op het object van deze overeenkomst.
- c. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze overeenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

### **2. Lasten en beperkingen**

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in 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.
- 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 Woerden) de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen.

#### **Gedoogplicht nutsvoorzieningen**

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, installaties of andere werken door diverse door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven (daaronder te verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden, enzovoorts, van voorzieningen ten behoeve van respectievelijk 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 en verwijderd en het daarmee belaste

personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

De koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, alsmede de controle, het onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan door het personeel van de gemeente en/of van bedoelde nutsbedrijven te gedogen, onder gehoudenheid van de gemeente dan wel het nutsbedrijf om bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden zo weinig mogelijk schade aan het object toe te brengen en eventueel benodigd herstel door en op haar kosten uit te (doen) voeren, of deze kosten aan de koper te vergoeden, zulks ter keuze van de koper. De koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht zich te onthouden van ontgrondingen in de nabijheid van bedoelde kabels, leidingen, installaties, meterkasten of andere werken, het (laten) aanbrengen of plaatsen van opstallen (behoudens die welke conform de omgevingsvergunning worden geplaatst), zoals gebouwen en andere werken -waaronder begrepen verhardingen of wijzigingen van het bodemniveau-, van bomen of diepwortelende struiken en iedere andere handeling die schade aan bedoelde voorzieningen kan veroorzaken.

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

#### **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 Zegveld sectie G nummer \*) 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 Zegveld sectie G 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 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 burenrrecht, 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 verzwaaard 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 burenrrecht 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 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.

**\* op te leggen over en weer met de bouwnummers 5 t/m 11 en 22 t/m 26**

#### **Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het object behoort een gedeelte van een achterpad.

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering over en weer ten



behoefte en ten laste van het object (waarvan de kadastrale percelen na uitmeting in de akte van levering worden vermeld) en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen tot het woonblok behorende bouwkavels met de bouwnummers 5 tot en met 11 en 22 tot en met 26 (waarvan de kadastrale percelen na uitmeting in de akte van levering eveneens worden vermeld) te vestigen de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg \*\*\* over het pad, gelegen op de grond achter de woningen in onderhavige bouwblokken, naar en van de betreffende heersende erven, inhoudende:

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel. \*

**\* op te leggen over en weer met de bouwnummers 13 t/m 21**

**Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het object behoort een gedeelte van een achterpad.

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering over en weer ten behoeve en ten laste van het object (waarvan de kadastrale percelen na uitmeting in de akte van levering worden vermeld) en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen tot het woonblok behorende bouwkavels met de bouwnummers 13 tot en met 21 (waarvan de kadastrale percelen na uitmeting in de akte van levering eveneens worden vermeld) te vestigen de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg \*\*\* over het pad, gelegen op de grond achter de woningen in onderhavige bouwblokken, naar en van de betreffende heersende erven, inhoudende:

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor

rekening van de eigenaren van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel.\*

**\* op te leggen bij bouwnummer 38**

**Erfdienstbaarheid van overpad stuw**

Het gekochte object kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*\* grenst met de achtertuin aan de stuw van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*\*. Ten behoeve van het perceel van HDSR kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*\* als heersend erf en ten laste van het gekochte als dienend erf, wordt in de akte van levering gevestigd het recht van erfdienstbaarheid van overpad om op de minst bezwarende wijze over het dienend erf te gaan voorzover dit noodzakelijk is voor de door of namens het HDSR uit te voeren onderhoud aan de stuw. \*

**Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

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:

**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.

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 bouwkavel(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 bouwkavel(s) zal staan.

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkavel 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 bouwkavel(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 bouwkaavel 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 rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

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

#### Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

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.

### **OVERIGE BEDINGEN/KETTINGBEDING**

Verkoper zal voorts in de akte van levering, mede ten behoeve van de gemeente Woerden en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel opleggen, waarbij de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden:

#### Instandhouding hagen

Op de erfafscheiding van het gekochte worden hagen geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze hagen zich derhalve ook (gedeeltelijk) op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen hagen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

De hagen mogen in de voortuin van de woning niet hoger zijn dan zeventig (70) centimeter en in de achterkant niet hoger dan twee (2) meter.

**\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 12**

#### Instandhouding raam

In het raam in de zijgevel van de te realiseren woning wordt melkglas geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de door verkoper aangebrachte melkglas zoals na oplevering van de woning aanwezig is in de woning ongewijzigd in stand wordt gehouden en onderhouden.\*

#### **\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 1 t/m 4**

##### Instandhouding water

Tot het object behoort een gedeelte water.

De watergang dient een minimale diepte van \*\*\* te houden.

Koper is verplicht de watergang en de reeds aanwezige beschoeiing te onderhouden en als water en beschoeiing in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken.

Deze verplichtingen zijn mede ten behoeve van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en in het belang van aan de aangrenzende woningen met

*\*bouwnummers 1 t/m 4 \* \*adressen: \* \* \**

#### **\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 27 t/m 38**

##### Instandhouding eiland(en)

Bij alle woningen wordt door verkoper een door water van de woning gescheiden tuin gerealiseerd (eiland). Door verkoper wordt op het eiland een tuinkast gebouwd en lage natuurlijke beschoeiingen aangelegd op de waterlijn/net onder de waterlijn. Verkoper zal tevens de vlonders aan de woningen met bruggen naar het eiland realiseren.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de door verkoper aangelegde werken zoals na oplevering van de woning aanwezig is op, in en aan het eiland ongewijzigd in stand worden gehouden en onderhouden.

Het is verboden voor de koper en zijn rechtsopvolger(s) de gronden van de eilanden op te hogen. Onder dit verbod is niet begrepen de gronden opbrengen om het eiland op peil te houden.

Tevens is het verboden om om de eilanden heen schoeiing te slaan behoudens de tijdens de oplevering van het object aanwezige schoeiing.

#### **\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 27 t/m 38**

##### Instandhouding water mandelig gebied

Het mandelig gebied bestaat uit water, gelegen tussen de woonkavels en de eilanden. Voor het beheer van het mandelig gebied wordt/is een beheervereniging opgericht om het beheer van het water te waarborgen.

De watergang dient een minimale diepte van \*\*\* te houden.

Koper is verplicht de watergang te onderhouden en als water in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken.

Ten behoeve van het onderhoud dient koper zorg te dragen dat het water gelegen onder de vlonders te allen tijde bereikbaar is en blijft om door te varen.

Deze verplichtingen zijn mede ten behoeve van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en in het belang van aan de aangrenzende woningen met

*\*bouwnummers 27 t/m 38 \* \*adressen: \* \* \**

#### **\*\* KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 27 t/m 38**

##### Instandhouding schoeiing achterzijde woningen

Aan de achterzijde van de woning (zuidzijde) wordt schoeiing aangebracht. Deze schoeiing wordt geplaatst binnen de kadastrale grens van het object en is onderdeel van het door koper gekochte. Koper is verplicht om de schoeiing te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen.

**\*\* KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 17, 27 t/m 38**

Instandhouding parkeerplaatsen 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 twee (2) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

**\*\* KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 18, 22 en 26**

Instandhouding parkeerplaatsen 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 een (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 parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

Boetebepaling

1. Verkoper/de gemeente/HDSR kan bij niet nakoming of overtreding van de voormelde verplichtingen (*kettingbedingen*) aan de koper respectievelijk aan zijn rechtsopvolgers, nadat koper respectievelijk zijn rechtsopvolgers daartoe zijn aangemaand, een boete opleggen, onverminderd het recht van de verkoper/de gemeente/HDSR om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, per geval van niet nakoming of overtreding een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of een éénmalige boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) indien er - naar het oordeel van verkoper/de gemeente/HDSR - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de verkoper/de gemeente/HDSR om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen, tenzij in enig ander artikel waarvan het verbod wordt overtreden, een andere boete is bepaald.
2. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de verkoper/de gemeente/HDSR in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

**Kettingbeding**

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

## **KEUZE bij bouwnummers 6 t/m 12**

### **BEWONINGSPLICHT**

1. De koper is verplicht het object uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het object niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop;
  - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld onder 1.4.
3. Het bepaalde in lid 1. vervalt nadat de koper het object gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
4. Verkoper kan ontheffing verlenen van de bewoningsplicht. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - a. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. Overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Bij niet nakoming van de bewoningsplicht verbeurt de koper ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijke koopprijs van het object, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

### **ANTISPECULATIEBEDING**

1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het object aan de koper is geleverd (juridische levering), tot vervreemding van het object en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan dan wel het object aan een derde wordt verhuurd, is de eerste koper verplicht aan verkoper een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
  - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
  - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het object aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan verkoper te betalen vergoeding bedraagt voor het eerste jaar tien procent van de oorspronkelijke koopprijs van het object. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan verkoper te betalen vergoeding acht procent van de oorspronkelijke koopprijs, zes procent en zo vervolgens, telkens met twee procentpunt minder.

4. De koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het object ten minste één maand vóór de oplevering (juridische levering) daarvan schriftelijk kennis te geven aan verkoper en aan verkoper alle inlichtingen te verstrekken, die verkoper nodig acht.
5. De aan verkoper verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het object aan verkoper worden betaald.
6. Indien aan het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt koper aan verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste koper bedongen koopprijs.
7. Verkoper kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
8. Het in dit beding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat verkoper gehouden is om enige vergoeding aan de koper te betalen.
9. De in dit beding genoemde verplichtingen van de koper gelden ook ten opzichte van een eventuele rechtsopvolger van verkoper.

\*

#### **KEUZE bij bouwnummers 27 t/m 38**

##### **MANDELIG TERREIN**

Tot het object behoort een \* onverdeeld aandeel in de hiervoor onder object 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**

##### **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.

#### **HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

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

## **HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT**

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

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

De akte van 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**

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 hypotheek, 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 hypotheek 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 omliggende percelen zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Alle artist-impression(s) zijn indicatief. Aan artist- impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk 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 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**

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.\*;
- de situatietekening incl. mandelig gebied d.d. \*;
- toelichting mandeligheid;
- 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**