

## KOOPOVEREENKOMST KAVEL PROJECT WARANDE NOORD TE WADDINXVEEN

### De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelcombinatie Plasweg B.V.**, statutair gevestigd te Bergschenhoek en kantoorhoudende te 2661 DB Bergschenhoek, Weg en Land 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69931615, hierna te noemen: "**verkoper**";

2.

**Naam** :  
**Voornamen (voluit)** :  
**Adres** :  
**Postcode + Woonplaats** :  
**Geboorteplaats** :  
**Geboortedatum** :

**Telefoon privé** :  
**E-mailadres** :  
**Burgerlijke staat**  
**Naam** :  
**Voornamen (voluit)** :  
**Geboorteplaats** :  
**Geboortedatum** :

hierna +te samen+ te noemen: "**koper**",

### INLEIDING

1. Verkoper heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 21 woningen in onderhavig deelplan in het plangebied "Warande Noord", gelegen aan Cornelis Broerweg en nabij de Plasweg te Waddinxveen, hierna te noemen: "**het project**".  
Het project zal worden gerealiseerd op (gedeelten van) het perceel thans kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6374.
2. De realisering van het project is door de verkoper opgedragen aan H.M.U. Olsthoorn, bouw & ontwikkeling, Leewerf 60, 2678 KD De Lier, hierna te noemen: "de aannemer".
3. Koper zal met de aannemer een aannemingsovereenkomst sluiten met betrekking tot de bouw van een woning.
4. Voormelde bouw zal plaatsvinden overeenkomstig de aan koper door de aannemer ter hand gestelde kopersdocumentatie.

Verkoper en koper zijn per ..... overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

**een kavel grond, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan en nabij de Plasweg te Waddinxveen, welke kavel is aangegeven met kavelnummer op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1), uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer ..... are ..... centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting zal blijken te zijn van het perceel thans kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6374;**

hierna ook te noemen: "**het registergoed**" of "**het verkochte**",

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs bestaat uit:

- grondkosten (inclusief omzetbelasting) €

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting 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 (BTW) worden gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

De koopprijs dient te worden voldaan bij de levering van het verkochte.

Tot de koopprijs behoort de vergoeding die wordt berekend naar een percentage van 5% per jaar over de koopprijs (exclusief omzetbelasting) welk ingaat 4 weken nadat deze overeenkomst in werking treedt (zie artikel 10 hierna) tot aan de dag van levering van het verkochte.

Deze rente, in het voorkomende geval verhoogd met de daarover verschuldigde belasting, dient eveneens bij de levering van het verkochte te worden voldaan.

Verkoper draagt ervoor zorg dat deze akte onder berusting van de hierna genoemde notaris wordt gesteld.

### **Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen.**

#### Levering

##### **Artikel 1**

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één der notarissen mrs R.W. Ubachs, M.C. de Vries of R.H. Boertje ter standplaats de Gemeente Waddinxveen of een waarnemer, hierna te noemen: "**de notaris**", uiterlijk zes weken nadat vaststaat dat de koopovereenkomst niet meer ontbonden kan worden op grond van één of meer van de in deze overeenkomst of in vorenbedoelde aannemingsovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden.
2. Indien het registergoed ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal koper ermee genoegen nemen, dat - indien verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

#### Afwijkende perceelsgrootte

##### **Artikel 2**

Verskil tussen de werkelijk en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

#### Waarborgsom

##### **Artikel 3**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### Belastingen en overige kosten

##### **Artikel 4**

Alle notariële kosten en het kadastraal recht wegens de juridische levering van het verkochte, alsmede de verschuldigde belastingen wegens de juridische levering van het verkochte zijn begrepen in de koopprijs.

#### Verklaringen van de verkoper

##### **Artikel 5**

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.
3. Het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
4. Het registergoed:
  - a. is geen rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. is geen provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale- casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
  - c. is geen beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
5. Het is verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen.
6. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

#### Milieubepalingen

##### Artikel 6

1. Verkoper garandeert dat het verkochte op het moment van oplevering van de woning geschikt zal zijn voor bewoning.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van voor het milieu schadelijke (vloei)stoffen dan wel septictanks aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen.

#### Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

##### Artikel 7

Afgezien van het overigens in deze akte bepaalde, staat verkoper ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvatting tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico zijn (voorzover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).

#### Bijzondere lasten en beperkingen

##### Artikel 8

1. Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen die het project betreffen, wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte bijlage 2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle vorenbedoelde lasten en beperkingen te aanvaarden én de lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.
2. Koper stemt ermee in en aanvaardt dat ten behoeve en ten laste van het door koper gekochte registergoed enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij gelegen, in het onderhavige project betrokken, percelen anderzijds, al zodanige erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen respectievelijk kettingbedingen respectievelijk opstalrechten worden gevestigd respectievelijk overeengekomen als logischerwijs of voor de legalisering van de feitelijke situatie van het gehele project vereist is en/of voortvloeien uit de hiervoor in lid 1 gemelde bijlage,  
*optie indien uitbouw:*  
+waaronder uitdrukkelijk ook vallen alle meerwerkopties en volume-opties (waaronder uitbouw) die door de aannemer in het project worden aangeboden en waaronder in ieder geval begrepen de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een fundering in de

grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals de aannemer deze meerwerkoptie zal uitvoeren, waarbij geldt dat de eigenaren van het dienend erf in het voorkomende geval indien mogelijk later eventueel om niet gebruik mogen maken van de fundering voor hun eigen uitbouw+,

*einde optie:*

waaronder uitdrukkelijk ook vallen de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen en centrale antenne inrichting, en indien van toepassing, met de direct naast het verkochte gelegen kavel een erfdienstbaarheid van uitweg om met alle particuliere verkeer over de zich op voormelde percelen bevindende gedeelten van de nog aan te leggen brug te komen van en te gaan naar de openbare weg,

onder bepaling dat het onderhoud van gemelde brug, voor zover dit niet voor rekening komt van derden, voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van de percelen, die van de brug gebruik kunnen maken, ieder voor een gelijk deel, en voorts onder de bepaling dat deze erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemelde brug te gaan, te voet, met een kruiwagen, kindercar, scootmobiel, fiets, bromfiets, personenauto of andere dergelijke voertuigen, welke erfdienstbaarheid uitsluitend mag worden uitgeoefend met voertuigen met een maximaal gewicht (inclusief lading) van tienduizend (10.000) kilogram as-last van maximaal vijftig (50) kilo-Newton, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende percelen gemeenschappelijk moeten worden gedragen en te allen tijde toegang tot de percelen moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Tevens stemt koper ermee in en aanvaardt hij dat vóór de levering van het verkochte zodanige rechten als hiervoor vermeld reeds zijn gevestigd.

Alle hiervoor bedoelde rechten en verplichtingen zullen nader door de notaris worden uitgewerkt in de akte van levering, alles onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen.

3. Koper is verplicht de op het verkochte te realiseren parkeerplaatsen voor twee (2) personenauto in stand te houden en te onderhouden, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Gemeente Waddinxveen ter grootte van twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van Gemeente Waddinxveen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen, welke verplichting in de akte van levering nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.
4. Koper is verplicht het water dat blijktens de situatietekening (bijlage 1) tot het verkochte behoort, als zodanig in stand te houden. Dempfen is niet toegestaan. Daarnaast is koper gehouden tot het (buiten)gewoon onderhoud.  
Gewoon onderhoud behelst het jaarlijks verwijderen van eventuele overmatige begroeiing, vuil, enzovoort dat zich in en direct naast de watergang bevindt, teneinde de doorstroming van de watergang en de waterberging van het watersysteem te waarborgen.  
Het buitengewoon onderhoud omvat het op de juiste afmetingen (breedte, diepte en

helling van taluds) houden van de watergang, met name door baggerwerkzaamheden. Baggeren waarborgt zowel de doorstroming in de watergang en duikers als de waterkwaliteit.

Koper draagt zorg voor afvoer van het hemelwater naar de omliggende watergang/waterpartij en de melding hiervan bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Voormelde verplichting zal in de akte van levering nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

5. Koper zal geen bezwaar aantekenen tegen vergunningprocedures die verkoper of kopers van percelen in het projectgebied Glasparel+ moeten doorlopen om de betreffende bebouwingen te realiseren, mits een en ander voldoet aan het thans geldende bestemmingsplan.

Voormelde verplichting zal in de akte van levering nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

#### Aannemingsovereenkomst

##### Artikel 9

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

#### Opschortende voorwaarden

##### Artikel 10

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst:
  - a. de aannemingsovereenkomst ten behoeve van het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woningen deel uitmaken, door de waarborgende instelling is geaccepteerd;
  - b. alle voor het onderhavige deelplan benodigde onroerende zaken door verkoper in eigendom zijn verworven c.q verkoper onvoorwaardelijke (koop)overeenkomsten heeft gesloten tot verkrijging van de onroerende zaken, waarbij het uitsluitend aan verkoper en de betreffende wederpartij is onder welke voorwaarden en bedingen verkoper die onroerende zaken in eigendom verkrijgt, tenzij verkoper voor genoemde datum koper schriftelijk informeert dat, ondanks het niet vervuld zijn van de voorwaarde, de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking zullen hebben verkregen;
  - c. tenminste 15 van de 21 woningen waaruit onderhavig deelplan bestaat onvoorwaardelijk zijn verkocht, tenzij verkoper binnen deze termijn koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. dat de omgevingsvergunningen en alle overige vergunningen benodigd voor de realisering van het onderhavige deelplan, alles in de meest ruime zin, onherroepelijk zijn verleend.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na deze datum door verkoper schriftelijk aan koper worden medegedeeld.  
Verkoper zal bij dit niet in vervulling gaan van deze voorwaarden binnen de gestelde

termijn dit eveneens binnen acht dagen schriftelijk aan koper mededelen.

#### Ontbindende voorwaarden

##### Artikel 11

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat koper binnen (2) twee maanden na zijn ondertekening van deze akte voor de financiering van in deze akte gemelde grondkosten en de kosten van planvoorbereiding (alles inclusief belastingen) en de in vorenbedoelde aannemingsovereenkomst bedoelde woning geen hypothecaire geldlening verkrijgt zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en tarieven gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening voor de grondkosten, de kosten van planvoorbereiding en de aanneemsom (alles inclusief belastingen).
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien de voorwaarde in lid 1 wordt vervuld heeft koper het recht bij aangetekende brief aan verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de betreffende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Indien de door koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering van het verkochte, dan is koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens verkoper) is medegedeeld. Indien koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, heeft koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
5. Koper verplicht zich jegens verkoper al het nodige te doen om ervoor te zorgen dat de in de lid 1 van dit artikel 11 vermelde voorwaarde niet in werking zal treden. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopprijs. De ontbinding zal worden bevestigd bij aangetekende brief.

#### Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

##### Artikel 12

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Indien de wederpartij na in eerste instantie uitvoering van de overeenkomst te hebben verlangd, wegens aanhoudend verzuim van de nalatige partij de overeenkomst alsnog

ontbindt, verbeurt de nalatige partij in plaats van de hiervoor onder lid 2.a vermelde boeten alsnog de hiervoor onder lid 2.b vermelde boete van tien procent van de koopprijs, tenzij de som van de hiervoor onder lid 2.a vermelde boeten van drie promille per dag inmiddels meer dan tien procent van de koopprijs bedraagt, in welk geval de nalatige partij deze hogere som verbeurt.

4. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
5. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

#### Ondeelbaarheid/hoofdelijkheid

##### Artikel 13

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. indien het verkochte door meerdere personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

#### Overdracht rechten en verplichtingen aan derden

##### Artikel 14

Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst danwel voortvloeiende uit meergenoemde aannemingsovereenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper en de aannemer over te dragen aan derden zolang de bouw van het project niet is voltooid.

#### Rechts- en forumkeuze

##### Artikel 15

1. Op deze overeenkomst alsmede op de aannemingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, of de overeenkomsten die ter uitvoering van of in samenhang hiermee worden gesloten, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

#### Wettelijke bedenktijd

##### Artikel 16

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief alle bijlagen. Gedurende één kalenderweek na deze terhandstelling heeft koper het recht de overeenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Aldus getekend te \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Verkoper

\_\_\_\_\_  
koper

Bijlagen:

- bijlage 1 (situatietekening)
- bijlage 2 (bestaande lasten en beperkingen)