

MODEL KOOPVEREENKOMST NIEUWBOUWPROJECT VILLA NUOVA TE WADDINXVEEN

De ondergetekenden:

- 1 a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Blouberg B.V.**, statutair gevestigd te Bruinisse, gemeente Schouwen-Duiveland, kantoorhoudende te 4311 AB Bruinisse aan Casembrootstraat 7, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24253157; en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Meerkerk, gemeente Zederik, kantoorhoudende te 4231 DJ Meerkerk aan Energieweg 17, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 11053072,
gemelde vennootschappen: **Blouberg B.V.** en **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V.** hierna tezamen te noemen: "**verkoper**".
hierna te noemen: "**verkoper**",
2. +
hierna +tezamen te noemen: "**koper**",

INLEIDING

1. Verkoper heeft een nieuwbouwproject, genaamd: "Villa Nuova", ontwikkeld voor de bouw van vier (4) woningen met de bouwnummers 1 tot en met 4, op de kavels thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 3001, hierna tezamen te noemen: "de percelen" en/of "het project".
2. De realisering van het project is door de verkoper opgedragen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HMU & Olsthoorn Bouw & Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Meerkerk, Gemeente Zederik, kantoorhoudende te 2678 KD De Lier aan Leewerf 60, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54051835, 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 de 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 perceel grond met verder bijbehoren (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning met verder bijbehoren, plaatselijk gelegen aan en nabij de Kerkweg-Oost 222 te Waddinxveen, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer
..... **of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, welk gedeelte thans deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie B nummer 3001 en welk gedeelte met arcering staat aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening,**

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

KOOPPRIJS

De koopprijs (inclusief belastingen) bedraagt €
en dient te worden voldaan bij de levering van het verkochte.

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

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen.

Levering

Artikel 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 of ambtsopvolger, hierna te noemen: "**de notaris**", uiterlijk vier weken nadat de in artikel 11 bedoelde opschortende voorwaarden in werking zijn getreden en de in artikel 10 bedoelde ontbindende voorwaarden niet meer in werking kunnen treden, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 2

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

Waarborgsom

Artikel 3

1. Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.
2. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige 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.
3. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit 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 pro mille 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.
4. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
5. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met

dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

7. Deze koopovereenkomst valt niet onder enige insolventieverzekering en/of afbouwregeling.

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 (waaronder begrepen de eventuele omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) 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 danwel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
4. Het registergoed:
 - is geen rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - is geen provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale- casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
 - behoort niet tot 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.
7. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, het verkochte tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

Milieubepalingen

Artikel 6

1. Verkoper garandeert dat de grond geschikt is voor woningbouw.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van voor het milieu schadelijke (vloei)stoffen danwel septictanks aanwezig.

Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Artikel 7

Afgezien van het overigens in deze akte bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de 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. De 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

Met betrekking tot bestaande lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen betreffende percelen in het project wordt ten deze verwezen naar het aan deze overeenkomst als bijlage gehechte overzicht bestaande lasten en beperkingen.

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 percelen in het project anderzijds, zodanige erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen respectievelijk kettingbedingen worden gevestigd respectievelijk overeengekomen als logischerwijs of voor de legalisering van de feitelijke situatie van het gehele project vereist is, waaronder in ieder geval begrepen de erfdienstbaarheden van uitweg om met alle particuliere verkeer vanaf het verkochte, als heersend erf, over de op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met lijnarcering aangegeven gedeelte van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 4 aan te leggen toegangsweg, te komen van en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van gemelde toegangsweg voor gezamenlijke rekening komen van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 4 in onderhavig project die van deze toegangsweg gebruik kunnen maken, ieder voor een gelijk deel, en voorts onder de volgende bepalingen:

- dat deze erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemelde toegangsweg te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, scootmobiel, fiets, bromfiets, personenauto of andere dergelijke voertuigen;
- dat de toegangsweg nimmer mag worden gebruikt als parkeerterrein of opslagplaats voor goederen, anders dan voor het kort laden en losse van goederen;
- dat op de toegangsweg geen werkzaamheden worden verricht, waardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen;
- er geen wijzigingen aan de toegangsweg mogen worden aangebracht of werkzaamheden aan de toegangsweg mogen worden verricht die de bestemming van de toegangsweg voor wat betreft het gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten, zonder daartoe verkregen toestemming van alle eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 4 in onderhavig project;
- terzake van de toegangsweg zijn de wegenverkeerswetgeving en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikkingen en/of regelingen van toepassing;

alsmede 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, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw 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 erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven 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 danwel tot uiterlijk twaalf maanden na oplevering van de laatste woning in het project zodanige rechten als hiervoor vermeld reeds zijn of worden 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;

Aannemingsovereenkomst

Artikel 9

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen koper en de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst alsmede met de tussen koper en Econic of een aan haar gelieerde (dochter)onderneming, gesloten Membership overeenkomst Collectieve Installatie ten behoeve van de levering van duurzame collectieve energie, een onverbreeklijk 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.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR
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 de koper het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan de 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. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen om ervoor te zorgen dat de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde niet in werking zal treden. Indien aan het invoeren 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. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
 5. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of artikel 8a van die wet is geschied, tenzij:
 - of verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
 - of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

Opschortende voorwaarden

Artikel 11

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk negen maanden na ondertekening van deze overeenkomst door koper:
 - 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 de verkoper in eigendom zijn verworven c.q. de verkoper onvoorwaardelijke (koop)overeenkomsten heeft gesloten tot verkrijging van de onroerende zaken, waarbij het uitsluitend aan de verkoper en de betreffende wederpartij is onder welke voorwaarden en bedingen de verkoper die onroerende zaken in eigendom verkrijgt, tenzij de verkoper voor genoemde datum de 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 ____ van de 4 woningen waaruit het project bestaat onvoorwaardelijk zijn verkocht, tenzij de verkoper binnen deze termijn de 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 project, 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 de verkoper schriftelijk aan de koper worden medegedeeld. De verkoper zal bij dit niet in vervulling gaan van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen acht dagen schriftelijk aan de koper mededelen.

Ondeelbaarheid/hoofdelijkheid

Artikel 12

De ten laste van de 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 13

Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper over te dragen aan derden vóór de oplevering van de op het verkochte conform de door koper gesloten aannemingsovereenkomst te bouwen woning.

Rechtskeuze

Artikel 14

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Wettelijke bedenktijd

Artikel 15

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.

Instandhouding gemetselde muur/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

Artikel 16

Koper is verplicht de langs zuidzijde van het verkochte staande gemetselde muur (welke gemetselde muur de begrenzing vormt tussen het verkochte en het naast het verkochte gelegen openbaar gebied) in stand te houden (waaronder ook te verstaan bij beschadiging hoe ook te herstellen in de oorspronkelijke staat) en te onderhouden, welke voormelde verplichting op straffe van een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van de overige eigenaren in het project en nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

Op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening staat vermeld waar deze gemetselde muur zich exact bevindt.

Instandhouding kleur(en) berging/realisatie bouwwerken/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

Artikel 17

Teneinde een uniform aanzicht te houden is koper verplicht de bij de oplevering aanwezige kleuren van de buitenzijde van de op het verkochte te realiseren berging ten allen tijde in stand te houden en te onderhouden, met dien verstande dat bij onderhoud, reparatie of vervanging van de bergingen uitsluitend deze kleuren mogen worden aangebracht en is koper verplicht om

bij realisatie van een garage/carport, veranda of andere dergelijke bouwwerken uitsluitend de bestaande stijl, materiaal en kleuren aan te houden, zulks ter uitsluitende beoordeling van verkoper, welke voormelde verplichting op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) 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 verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen, in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper en nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

Aldus getekend te.....op2021.

verkoper

koper

Bijlagen:

- situatietekening
- overzicht bestaande lasten en beperkingen
- tekening erfdienstbaarheid van uitweg