



Deze koopovereenkomst is een onverbindend concept dat dient om aanmelders een beeld te geven van de voorwaarden waaronder wordt verkocht. In de selectiefase kan deze koopovereenkomst nog worden aangepast en aangevuld.

KOOPOVEREENKOMST EENDRAGHTSHOF BOUWNUMMER XX

PARTIJEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Voorne aan Zee**, gevestigd te (3221 AL) Hellevoetsluis aan de Oostzanddijk 26, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, [...] hierna te noemen: 'Verkoper' of 'de Gemeente'

EN

2. Koper(s) Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon:
Legitimatie (soort/nr.):

Burgerlijke staat: Gehuwd
 Geregistreerd partnerschap
 Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht: Gemeenschap van goederen
 Huwelijkse voorwaarden

De onder 2 genoemde perso(o)n(en) worden hierna samen in enkelvoud "koper" genoemd.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht



geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

PARTIJEN OVERWEGEN:

- a. Verkoper heeft een selectieprocedure georganiseerd voor de verkoop van een zestal bouwkavels (de bouwkavels 24 t/m 29) behorend tot het project Eendragtshof.
- b. Koper is na loting toegelaten tot de selectiefase en heeft een inschrijving ingediend die bestond uit onder meer een schetsontwerp (inclusief tuinontwerp en beplantingsplan) en bijbehorende omschrijving (**bijlage 1**). Na beoordeling van de inschrijving van Koper is hij als winnaar geselecteerd voor de verwerving van de bouwkavel.
- c. Als gevolg daarvan wensen Partijen de koop van de bouwkavel in deze overeenkomst vast te leggen.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN:

Definities

De in deze Overeenkomst met beginhoofdletter genoemde begrippen hebben de hieronder gegeven betekenis:

<u>Leveringsakte:</u>	De notariële akte waarmee het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd.
<u>Notaris:</u>	Een notaris die verbonden is aan het kantoor Verzijl, gevestigd te Hellevoetsluis
<u>Overeenkomst:</u>	Deze overeenkomst, inclusief de overwegingen en de bij de overeenkomst behorende bijlagen.
<u>Partijen:</u>	Koper en Verkoper
<u>Tijdstip van Levering:</u>	Het moment waarop de Leveringsakte door Verkoper, Koper en de Notaris is getekend.
<u>Verkochte:</u>	Het in artikel 1.1 genoemde perceel bouwgrond.

Artikel 1. Verkoop en koop

1. Verkoper verkoopt aan Koper de eigendom van een perceel bouwgrond voor de bouw van een vrijstaande woning, plaatselijk bekend **<adres en postcode>**,



kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie <letter>, nummer <nummer>, groot circa <aantal> m², en het één/vijftiende (1/15e) onverdeeld mandelig aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde achterpad, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie xx nummer xxx, groot circa xxx m² een en ander zoals aangegeven op de als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening met kenmerk <kenmerk> d.d. <datum>, hierna ook te noemen: "het Verkochte".

Artikel 2. Koopsom, kosten en belasting

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt EUR <bedrag>, zegge: <bedrag in letters> vrij op naam.
2. De op de levering betrekking hebbende kosten en belastingen zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 3. Betaling, verrekening waarborgsom

1. De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de Notaris op het Tijdstip van Levering
2. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het Tijdstip van Levering op de derdenrekening van de Notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
3. Uitbetaling aan Verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren.
4. De door Koper in het kader van de selectieprocedure aan Verkoper betaalde waarborgsom van EUR 2000,- zal bij levering worden verrekend met de koopsom.

Artikel 4. Levering en risico-overgang

1. De Leveringsakte zal gepasseerd worden binnen twee weken nadat de in Artikel 12.3 van deze Overeenkomst bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden én de grond bouwrijp is gemaakt (of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van de Notaris.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de Leveringsakte.
3. De feitelijke levering vindt plaats op het Tijdstip van Levering.
4. De onroerende zaak is met ingang van het Tijdstip van Levering voor risico van Koper.

Artikel 5. Bankgarantie/Waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze binnen 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag ter hoogte van 10% van de koopsom, derhalve een bedrag van EUR <bedrag>, (zegge: <bedrag in letters> euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten



minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in Artikel 18 is bepaald. Indien zich het gestelde in Artikel 18.7.c) voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in Artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in Artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in Artikel 18 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in Artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in Artikel 18.3 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 6. Staat van het Verkochte

1. Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin dat zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van (inschrijvingen van) hypotheek en beslagen en vrij van huur- en andere gebruiksovereenkomsten.
2. Koper aanvaardt met betrekking tot het Verkochte uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Overeenkomst. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.



3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwkvavel voor een vrijstaande woning. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van Koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is Verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Verkoper een verwijt treft.
4. Verkoper heeft aan Koper meegedeeld dat uit verschillende onderzoeken waarvoor door Verkoper opdracht is gegeven blijkt dat het Verkochte milieutechnisch geschikt is voor de beoogde functie. Koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de betreffende onderzoeksrapporten, te weten:
 - a) Het rapport "actualisatie bodemonderzoek Sportlaan Schoolslag te Hellevoetsluis, Ontwikkellocatie Gemeente, Projectnummer 1703051D-1, d.d. 19 mei 2017" opgesteld door Deta Milieu.
 - b) [Er is recent een actualisatie uitgevoerd. Het rapport is nog niet gereed, maar er zijn geen bijzonderheden aangetroffen op de uit te geven kavels. Het actuele rapport zal voor ondertekening hier worden opgenomen en beschikbaar worden gesteld]Het Verkochte wordt milieutechnisch gezien geleverd geschikt voor de functie wonen.
5. In aanvulling op het eerste lid zorgt Verkoper dat het Verkochte in opdracht en voor rekening van Verkoper voorafgaand aan het Tijdstip van Levering bouwrijp wordt gemaakt in overeenstemming met Artikel 8.
6. Koper dient zelf de noodzakelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen en telecomvoorzieningen aan te vragen.

Artikel 7. Afmetingen bouwkvavel

1. Bij deze Overeenkomst is als **bijlage 3** een verkooptekening (met RD-coördinaten) gevoegd op grond waarvan de berekening van de in de overeenkomst vermelde oppervlakte heeft plaatsgevonden.
2. De grenzen van het Verkochte zullen voorafgaand aan de feitelijke ingebruikneming door of namens de Verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en de koper worden aangewezen. Ingeval van verwijdering, ontvreemding of verplaatsing van de piketten worden de kosten van hernieuwde uitzetting aan Koper in rekening gebracht.
3. Voordat de juridische levering plaatsvindt, zal het Verkochte door of namens het Kadaster worden ingemeten, en zal de juiste oppervlakte en het nieuwe kadastrale



nummer van het Verkochte worden vastgesteld. De kosten van het inmeten van het perceel door of namens het Kadaster komen voor rekening van Verkoper.

4. Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en erfafscheidingen de Gemeente te raadplegen over de juiste plaatsing hiervan binnen de grenzen van het Verkochte.

Artikel 8. Bouwrijp maken

1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Hieronder wordt verstaan dat de locatie, waarin de bouwkaavel is gelegen, geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die de realisering van de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in de weg staat. De bouwkaavel is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke en de grond is opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht. Er zijn echter nog oude funderingspalen in de grond aanwezig, welke ingemeten en ingekort zijn tot minimaal 2,00 m onder de hoogte zoals deze vermeld staat op tekening xxxx d.d. xxxx (**bijlage 4**) In de nabijheid van het Verkochte wordt uiterlijk op het moment van ingebruikname van de nog op te richten woningen boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Dit houdt in dat het Verkochte op voornoemd moment is voorzien van riolering, kabels en leidingen van nutsvoorzieningen (water, elektra).
2. Het Verkochte wordt geleverd afgewerkt op een gemiddelde hoogte van circa 0,00 t.o.v. N.A.P. Het bouwwerk moet gebouwd worden op +0,10 t.o.v. N.A.P. Peilen kunnen door de Gemeente, in vergunningsfase, door voortschrijdend inzicht worden aangepast.
3. Verkoper verklaart en koper is er mee bekend dat in het kader van het bouwrijp maken van het Verkochte door of namens Verkoper werkzaamheden zijn of worden uitgevoerd van verschillende aard, zoals werkzaamheden in de sfeer van al dan niet partiële:
 - a) ontgraving van grond;
 - b) aanvulling van grond;
 - c) ophoging van grond;
 - d) voorbelasting van grond.

Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond, die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in dit artikel genoemde gevolgen van de werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken.

4. De Gemeente zal gefaseerd tot uitvoering van het woonrijp maken van het openbaar gebied (het gebied waarop openbare werken worden aangelegd, o.a. openbare verharding/infrastructuur, groen en water) overgaan op een nader te bepalen moment. Daarbij zal een afweging worden gemaakt op basis van het uitvoeringsstadium en de voortgang van het gebruik van de diverse bouwkaavels.



5. Koper dient zelf voor alle huisaansluitingen (riolering, water, elektra en data). De bouwer heeft een bouwaansluiting nodig (water en elektra) te zorgen. Koper is zich ervan bewust dat het aanvragen van aansluitingen zeker 13-18 weken kan duren. Koper zal tijdig overgaan tot het aanvragen van de aansluitingen om de voortgang van de realisatie van de woning te borgen.

Artikel 9. Zettingen

1. Het Verkochte is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor zetting. Zetting is een proces waarbij grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van enkele tientallen centimeters is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient Koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar zal optreden.
2. Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en het Verkochte zijn door de gemeente deels voorbelast, namelijk daar waar grote aanvullingen van grond plaatsvinden (voormalige bouwputten, rioolsleuven etc.). Dit zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.
3. Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. De kans is groot dat zettingen leiden tot gevolgschade aan bestrating en/of tot wateroverlast door plasvorming. Ook zijn de ophogingen die Koper in de komende jaren mogelijk dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.
4. Koper dient als zetting optreedt zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree(s) zelf op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de zettingen of de gevolgen daarvan.

Artikel 10. Achterpad

1. Als onderdeel van deze koopovereenkomst wordt aan Koper geleverd het één/vijftiende (1/15e) onverdeeld mandelig aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde achterpad. Verkoper heeft de akte van mandeligheid, waaruit de voor de mandeligheid geldende voorwaarden en bepalingen blijken, aan Koper ter beschikking gesteld. Koper aanvaardt de mandeligheid en de daarvoor geldende voorwaarden en bepalingen. [Deze akte van mandeligheid is nu nog niet gereed, maar wordt in de selectiefase aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld]



2. Koper is zich ervan bewust dat er geen verdeling van de mandelige zaak kan worden gevorderd en dat het aandeel in de mandelige zaak niet los van de bouwkaavel kan worden overgedragen.

Artikel 11. Lasten en baten

1. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van Koper met ingang van het Tijdstip van Levering. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 12. Bouwplan koper, kettingbeding

1. Koper zal op het Verkochte voor eigen rekening en risico een vrijstaande woning met tuin en toebehoren realiseren conform de regels die gelden op grond van het bestemmingsplan, conform het Kavelpaspoort (**bijlage 2**) en conform het door Koper in de selectieprocedure ingediende schetsontwerp, bouwplan en inrichtingsplan (**bijlage 1**). Koper kan alleen na voorafgaande toestemming van Verkoper wijzigingen in het ontwerp en bouwplan aanbrengen. Nadere uitwerking en invulling van het ontwerp en bouwplan is wel toegestaan, voor zover daarmee de randvoorwaarden en principes van het beoordeelde ontwerp en bouwplan niet worden gewijzigd. Koper realiseert zich dat Verkoper in het kader van de gelijke behandeling van de andere inschrijvers in de selectieprocedure weinig mogelijkheden heeft om wijzigingen toe te staan. Als Koper ondanks het in dit artikellid bepaalde toch zonder toestemming van Verkoper afwijkt van het ontwerp en bouwplan, zal Verkoper hem in gebreke stellen en een redelijke termijn geven om de afwijkingen ongedaan te maken. Voldoet Koper daar niet aan, dan verbeurt hij per week of gedeelte daarvan dat niet aan de ongedaanmakingsverplichting wordt voldaan een boete aan Verkoper ter hoogte van 1% van de koopsom.
2. Koper zal binnen zes maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de in het eerste lid genoemde woning.
3. Koper zal binnen zes maanden na de datum waarop het Verkochte is geleverd en een onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid is verkregen, starten met de realisatie van de genoemde vrijstaande woning. De vrijstaande woning zal in een onafgebroken bouwstroom worden gerealiseerd en uiterlijk 18 maanden na start bouw gereed zijn.
4. Indien Koper niet aan zijn verplichtingen uit lid 2 en 3 van dit artikel voldoet, kan Verkoper te zijner keuze deze overeenkomst ontbinden of nakoming vorderen. Koper verbeurt in beide gevallen een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom aan de Gemeente, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door haar geleden schade.



Artikel 13. Zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich om de op het Verkochte te realiseren woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn huishouden) te bewonen. Het is Koper niet toegestaan om de woning aan derden te vervreemden of de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a) verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b) executoriale verkoop;
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de eindgebruiker de woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren na de eerste bewoning zelf heeft gebruikt/bewoond.
4. De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat Koper aantoont, dat er sprake is van:
 - a) Directe bloedband. D.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom: kinderen voor hun ouder(s). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (de ouder).
 - b) Verandering van werkkring van de eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - c) Overlijden van Koper of diens partner;
 - d) Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;
 - e) Verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van Koper of een van zijn gezinsleden.
5. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.
6. Wanneer Koper misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt Koper een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van EUR 100.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om de verleende ontheffing in te trekken en nakoming van het bepaalde in lid 1 te vorderen.
7. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Koper aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door hem geleden schade.

Artikel 14. Parkeerplaats, erfafscheiding, tuin

1. Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op het Verkochte voor zijn rekening op het Verkochte twee vanaf de openbare weg met



- auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en voor die bestemming te gebruiken, alsmede te verbieden deze parkeerplaatsen in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de parkeerplaatsen op een derde overgaat zonder dat de juridische of economische eigendom van de woning wordt overgedragen respectievelijk wordt bezwaard met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
2. Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico de hagen op te richten en in stand te houden die op tekening van het Verkochte (**bijlage 3**) als erfafscheiding zijn aangegeven. Deze hagen mogen (waar grenzend aan andere bouwkavels na akkoord van de bureu) als mandelige haag worden gerealiseerd. Koper is verplicht deze hagen in stand te houden en in behoorlijke staat te onderhouden, en voorts deze hagen indien nodig te vervangen c.q. te vernieuwen. Koper dient zich verder te onthouden van al hetgeen de behoorlijke instandhouding van deze hagen kan schaden. De kosten van aankoop, aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn voor rekening en risico van Koper. Aanleg van de hagen vindt uiterlijk plaats in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning.
 3. Verkoper schenkt aan Koper de door Koper gekozen fruitboom. Koper heeft gekozen voor een [peer/appel/kers/pruim/kweepeer/druif/vijg]. Koper is verplicht om deze fruitboom in de tuin aan de voorzijde van de woning te planten, in stand te houden, te onderhouden en voor zover nodig te vervangen of te vernieuwen. De kosten van aanplant, onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn voor rekening en risico van Koper. Levering en aanplant van de fruitboom vindt uiterlijk plaats in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning.
 4. Bij overtreding van één of meerdere van de vorige leden van dit artikel verbeurt Koper een boete aan de Gemeente van EUR 500,- per dag of gedeelte daarvan dat Koper na voorafgaande ingebrekestelling in verzuim blijft met de naleving van de in dit artikel genoemde verplichtingen, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door hem geleden schade.

Artikel 15. Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

1. Bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan c.q. bij iedere vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor een gebruiksrecht op het Verkochte door anderen wordt verkregen, het bepaalde in Artikel 12 tot en met Artikel 15 woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger in eigendom of gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de Gemeente verschuldigde boete gelijk aan de koopprijs van het Verkochte. Indien en voor zover deze bedingen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen dienen zij tevens als kwalitatieve verplichtingen ten gunste van de Gemeente te worden opgenomen en namens de Gemeente te worden aanvaard.



Artikel 16. Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven het Verkochte zoveel en zodanige openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de Gemeente in het algemeen belang wenselijk acht.
2. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de Gemeente overleg met Koper.
3. Koper is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.
4. De bepalingen in lid 1 en 3 rusten als een kwalitatieve verplichting op het Verkochte en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik, onder welke benaming dan ook, van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 17. Kostenverhaal

1. De door of vanwege de Gemeente gemaakte kosten in verband met de ontwikkeling en realisatie van de woning op het Verkochte zijn begrepen in de koopprijs.

Artikel 18. Ingebrekestelling en ontbinding

1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de andere partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden met een schriftelijke verklaring.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.
3. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming, zal de nalatige partij ten behoeve van zijn wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de dag waarin hij in verzuim is geraakt voor iedere dag of deel daarvan dat hij met nakoming in gebreke blijft een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.



5. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
6. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
7. De Notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door Koper onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a) indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen.
 - b) indien het geval van zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - c) indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.
8. rtikel is niet meer van toepassing na het Tijdstip van Levering.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

1. Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, en partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris

Artikel 20. Ontbindende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden indien:
 - a) Koper niet uiterlijk binnen 24 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor in het Artikel 12 van deze Overeenkomst genoemde bouwplan.
2. Deze Overeenkomst voorts kan door Koper worden ontbonden indien:
 - a) **<optie bij keuze koper voor financieringsvoorbehoud>** Koper uiterlijk binnen **<door koper opgegeven termijn>** na ondertekening van deze Overeenkomst voor de financiering van de koopsom van het Verkochte, vermeerderd met de bouwkosten van het in Artikel 12 van deze Overeenkomst genoemde bouwplan voor een bedrag van EUR **<door koper opgegeven bedrag>**, zegge **<bedrag in letters>** euro, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Bij een beroep op dit artikel dient Koper ten minste één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan Verkoper te overleggen. Onder



bankinstelling wordt in dit artikel begrepen: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

- b) <eventuele andere ontbindende voorwaarden als door koper opgegeven>
3. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de tweede werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de andere partij is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief.

Artikel 21. Slotbepalingen

1. Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde btw en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing
3. De Rechtbank Rotterdam is bij uitsluiting bevoegd om van geschillen over deze Overeenkomst in eerste aanleg kennis te nemen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

.....
<NAAM ONDERTEKENAAR 1>
Gemeente Voorne aan Zee

.....
<NAAM ONDERTEKENAAR 2>

Datum:

Datum:

.....
<NAAM ONDERTEKENAAR 3>

Datum:

Bijlagen

1. Schetsontwerp en omschrijving van Koper
2. Kavelpaspoort
3. Verkooptekening
4. Tekening ingemeten funderingsresten