

## KOOPOVEREENKOMST BOUWNUMMERS 1-8 NIEUWBOUWPROJECT 'T LAGE TE MOORDRECHT

### De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vink Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Moordrecht, kantoorhoudende te 2841 DC Moordrecht aan Zuidplaspolderweg 5, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29051248, 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 **+tezamen+** te noemen: "**koper**",

### INLEIDING

1. Verkoper heeft een nieuwbouwproject, genaamd: "'t Lage", ontwikkeld voor de bouw van in totaal 85 woningen, te verdelen in 58 woningen en 27 appartementen, gelegen nabij de Vierde Tochtweg te Moordrecht, hierna te noemen: "**het project**". Het projectdeel waar het hierna te omschrijven verkochte deel van uit maakt bestaat uit in totaal 48 koopwoningen, met de bouwnummers 1 tot en met 48.  
Onderhavig projectdeel zal worden gerealiseerd op (gedeelten van) de percelen thans kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers 6212, 3534, 6213, 6217, 6218 en 6216, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend.
2. De realisering van het project waarin de door koper te kopen woning is gesitueerd, zal door verkoper worden opgedragen aan Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V. te Moordrecht, 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 ter hand gestelde kopersdocumentatie.

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

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

1. een kavel grond met water, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan en nabij de Vierde Tochtweg te Moordrecht, welke kavel is aangegeven met bouwnummer ..... op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer ..... are ..... centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting zal blijken te zijn van één of meer van de hiervoor omschreven kadastrale percelen;
2. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor de opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van een toegangsbrug, gelegen voor het hiervoor sub 1. omschreven verkochte, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer ..... centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting zal blijken te zijn van één of meer van de hiervoor omschreven kadastrale percelen;

hierna tezamen 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) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

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

Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van 6% per jaar over de koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum dat de hierna in artikel 10 opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervallen of vervallen worden verklaard tot aan de dag van levering.

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 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**

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 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 de aannemingsovereenkomst te vermelden ontbindende voorwaarden.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper ermee genoegen nemen, dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

#### Afwijkende perceelsgrootte

## Artikel 2

Vershil 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

Terzake 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 danwel in een voorstel 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 de grond op het moment van oplevering van de woning geschikt zal zijn voor bewoning.
2. Voorzover aan de verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van voor het milieu schadelijke (vloei)stoffen 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 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

1. Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen die het project betreffen, wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte bijlage.  
Koper verklaart 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 percelen anderzijds, 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, waaronder in ieder geval begrepen de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, 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;

### **keuzeblok indien bouwnummers 1 en 4**

de erfdienstbaarheden van uitpad tussen alle betreffende kavels in de woningblokken waar het verkochte deel van uitmaakt.

### **einde keuzeblok indien bouwnummers 1 en 4**

### **keuzeblok indien bouwnummers 2, 3, 5, 6, 7, 8**

de erfdienstbaarheden van uitpad tussen alle betreffende kavels in de blokken waar het verkochte deel van uitmaakt ([opnemen bij bouwnummers 1-4 respectievelijk bouwnummers 5-8](#)) alsmede de erfdienstbaarheid van uitweg, teneinde over de toegangsbrug te komen van het verkochte sub 1. en te gaan naar de openbare weg, en omgekeerd.

### **einde keuzeblok indien bouwnummers 2, 3, 5, 6, 7, 8**

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. De kopers van de kavels met de bouwnummers 2 tot en met 8 en hun rechtsopvolgers hebben een instandhoudingsverplichting jegens verkoper van een parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen grond en de koper van de kavel met het bouwnummer 1 en zijn rechtsopvolgers hebben instandhoudingsverplichting jegens verkoper van een parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen grond, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper, welke verplichting als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper.
4. De kopers van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 8 zijn er mee bekend dat zich in een tot het verkochte behorende strook grond aan de voorzijde en in de zijtuin

van de kavel met bouwnummer 4 een nutstracé met kabels en leidingen loopt. Koper en zijn rechtverkrijgenden zullen in en op deze strook grond uitsluitend vrij opneembare verhardingen en gras toepassen en toegepast houden en geen bouwwerken oprichten, ontgrondingen verrichten, bomen of diepwortelende struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming tot zulk een handeling verlenen, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper, welke verplichting als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper.

5. Door en voor rekening van verkoper zullen op de erfgrans van het verkochte en de direct daarnaast gelegen kavel erfafscheidingen (in de vorm van gaashekken met hедера met een hoogte van circa eenhondertachtig centimeter) worden aangebracht (in de achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen), een en ander zoals aangegeven op de situatietekening, welke erfafscheidingen de begrenzingen zullen vormen tussen de betreffende kavels en de direct daarnaast gelegen kavel. Deze erfafscheidingen zullen eigendom worden van de betreffende eigenaren van deze kavels. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de gezamenlijke eigenaren/gebruikers van het naastgelegen appartementengebouw, kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C complexaanduiding 5506-A, appartementsindices 1 tot en met 10, de betreffende erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden en het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheidingen te verwijderen, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren/gebruikers van het naastgelegen appartementengebouw, kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C complexaanduiding 5506-A, appartementsindices 1 tot en met 10, welke verplichting als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper.

***keuzeblok indien bouwnummer 8***

- 5.+6. Koper en zijn rechtsofvolgers zijn verplicht het tot het verkochte behorende gedeelte van de sloot te onderhouden, schoon te houden en op diepte te houden, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper, welke verplichting als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper.

***einde keuzeblok indien bouwnummer 8***

***keuzeblok indien bouwnummer 1***

- 6.+7. Door en voor rekening van verkoper zal op het verkochte een bomenrij worden aangebracht (in de zijtuin behorende bij de op het verkochte te realiseren woning, een en ander zoals aangegeven op de situatietekening). Deze bomen zullen eigendom worden van de eigenaar van de kavel met bouwnummer 1. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de gezamenlijke eigenaren/gebruikers van het naastgelegen appartementengebouw, kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C complexaanduiding 5506-A, appartementsindices 1 tot en met 10, de betreffende bomen in stand te houden en te onderhouden en het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende bomen te verwijderen, zulks op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren/gebruikers van het naastgelegen appartementengebouw, kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C complexaanduiding 5506-A, appartementsindices 1 tot en met 10, welke verplichting als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper.

***einde keuzeblok indien bouwnummer 1***

Aannemingsovereenkomst

Artikel 9

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbrekkelijk 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 door koper:
  - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. verkoper ten minste 70% van de in totaal 48 woningen, waaruit het onderhavige projectdeel bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij verkoper koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van verkoper.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien 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 veertien dagen schriftelijk aan de koper mededelen.

#### Ontbindende voorwaarden

##### Artikel 11

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van in deze akte gemelde koopprijs en de in vorenbedoelde aannemingsovereenkomst bedoelde woning geen hypothecaire geldlening verkrijgt tegen een geen grotere maandlast dan EUR ....., zulks onder de bij de grote geldverstrekking 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 door de koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

#### Ondeelbaarheid/hoofdelijkheid

##### Artikel 12

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar indien de woning 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, onverminderd het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, uitdrukkelijk niet toegestaan om rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst

zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper over te dragen aan derden vóór oplevering van de woning.

Rechtskeuze

Artikel 14

Op deze overeenkomst alsmede op de aannemingsovereenkomst 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.

Aldus getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2022.

\_\_\_\_\_  
verkoper

\_\_\_\_\_  
koper

Bijlagen:

- situatietekening
- overzicht lasten en beperkingen