

KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN

Model koopovereenkomst voor een bouwterrein (model augustus 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper

de **PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON DE GEMEENTE VOORNE AAN ZEE**, kantoor houdende aan de Oostzanddijk 26 te Hellevoetsluis, postadres: postbus 13, 3220 AA Hellevoetsluis, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door Marcel Westerhout, Teammanager Planvorming, Gebiedsontwikkeling en Economische Zaken, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 januari 2023 in deze overeenkomst genoemd “gemeente” en “verkoper”

B. Koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Straat:	.....	.....
Postcode:	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....
E-mailadres:	.....	.....
Telefoon:	.....	.....
Burgerlijke staat:	gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap*	

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper" .

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens 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 Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “partijen”.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

1/12

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
een perceel grond, ter grootte van circa....., plaatselijk bekend als **bouwkavel 15 t/m 20 te Prinses Amaliaaan**, gelegen te **Brielle**, kadastraal bekend Gemeente **Brielle** sectie **A** nummer **XXXX** met de overeenkomstig de aangehechte **kavelpaspoort, kadastraal uittreksel, kadastrale kaart en splitsing kadaster (bijlage 1, 2, 3 en 10)** aangeduid met het kavelnummer **X**, hierna te noemen: “de onroerende zaak”,

aangeduid met het bouwnummer....., hierna te noemen: “de onroerende zaak”,
tegen een koopsom van €, zegge

Over de koopsom van de onroerende zaak is ~~wel~~/geen omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting bedraagt €, zegge

Verkoper zal zorgdragen voor de (sloop)werkzaamheden ten aanzien van het verkochte zodat ten tijde van de levering zal worden voldaan aan de voorwaarde van het begrip bouwterrein.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting/ Omzetbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van ~~koper~~/**verkoper**. De notaris wordt aangewezen door ~~koper~~/**verkoper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak, zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

~~2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: ‘art. 13 verschil’).~~

~~Indien het art. 13 verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13 verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.~~

~~Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

2/12

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **6 maanden na ondertekening, eenmalig uitstel van de levering met maximaal 2 maanden is toegestaan onder voorwaarde van berekening rente van 6% per jaar** of zoveel eerder ~~of later~~ als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **Moerland Notaris**, gevestigd te **Maarland Noordzijde 48/49, 3231 CG Brielle** hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

~~**4.3.** Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor ‘eigendomsoverdracht’ gelezen worden ‘de overdracht van het recht van erfpacht’.~~

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **10% van de koopsom**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste drie maanden 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 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d 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 diens 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.

5.2. 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 11 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 koper aan diens 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.

5.3. 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 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen ‘bijzondere lasten’ zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten. **(bijlage 4).**

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **niet van toepassing.**

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **bouwterrein.**

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.

6.4.1 Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Verkoper heeft hiertoe bodemonderzoek laten uitvoeren op (bijlage 8).

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel/~~geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:~~

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel/niet~~ opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke kavelgrootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: **partijen komen niets overeen.**

6.11. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.12. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

6.13 Verkoper en koper verklaren:

In de notariële akte van levering zullen overigens nog de volgende erfdiensbaarheden worden gevestigd: **bijlage 5 concept akte lasten en beperkingen d.d 26 september 2023.**)

artikel 7 Feitelijke levering

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.2. Verkoper staat ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering ontruimd is.

7.3. Voor de feitelijke levering mag er geen grondbewerking doch gebruik van de grond plaatsvinden.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum notariële overdracht**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;

b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en

c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare

tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de 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.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (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.

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.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. 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 de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/niet~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats **dan 2 werkdagen na het verstrijken van de termijn ontbindende voorwaarden, mocht(en) koper(s) gebruik wensen te maken van de mogelijkheid deze koopakte in te schrijven in de openbare registers dan dienen zij de notaris hiertoe op eigen initiatief opdracht te geven.** Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper/verkoper**.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **de koopsom** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, **onder de bij de grote geldverstrekende instellingen thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen** ~~zults tegen geen hogere bruto jaarlast dan zegge, of een rentepercentage niet hoger dan, bij de volgende hypotheekvorm:~~

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

b. op koper ~~geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.~~

c. binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst er negatief is geadviseerd op het schetsplan en er een onoverkomelijke zaak uit het vooroverleg is ontstaan.

~~**15.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.~~

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1^e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop/~~In afwijking hiervan~~ komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van een afwijzingsbrief van ten minste één landelijk werkende hypotheeknemer (niet zijnde tussenpersoon) waaruit blijkt dat de koper een offerte heeft aangevraagd en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Uit deze afwijzingsbrief dient tenminste te blijken door welke personen de aanvraag is gedaan, wat het geboden onderpand was en voor welk bedrag hypotheek is aangevraagd. Tevens dient uit de afwijzing duidelijk te blijken bij welke geldverstreckende instelling de aanvraag is gedaan en door welke contactpersoon de aanvraag is afgewezen. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.** Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.**

artikel 16 Schriftelijke vastlegging

De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de 5^e werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 17 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Anti-speculatiebeding

1. Koper verplicht zich, op straffe van een boete van €100.000,-, om de op de grond te realiseren woning, gedurende vijf (5) jaar na datum notariële levering zelf te bewonen en niet te verkopen, behoudens schriftelijke ontheffing van de gemeente Voorne aan Zee. Ontheffing wordt doorgaans enkel verleend bij zwaarwegende bijzondere persoonlijke omstandigheden die aangetoond dienen te worden met onderliggende bewijsstukken.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

9/12

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

2. Het in lid 1 gestelde komt te vervallen indien goed gedocumenteerd aangetoond kan worden dat in geval van:
- overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerd partner of partner met wie koper een notariële samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;
 - Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding.
- In het kader van ontbinding van het huwelijk dient hiervoor de gerechtelijk echtscheidingsbeschikking aangetoond te worden.

Artikel 19

19.1 De verkoper verbindt zich jegens de kopers onder B genoemd voor en namens wie de verschenen personen onder B genoemd dit aanvaardt bij verkoop van de bouwpercelen, die ontwikkeld worden op de hiervoor omschreven percelen kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie A, nummer 1944 in elke akte van levering als kettingbeding te laten opnemen:

- dat het bouwen regelmatig en gestadig dient te worden voortgezet zodat de woningen binnen achttien (18) maanden na de aanvang ervan is/zijn voltooid
- dat op het verkochte ten minste twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- de lasten en beperkingen concept 26-09-2023;
- dat bij het niet tijdig of niet volledig nakomen van de hiervoor onder 1 t/m 3 genoemde bepalingen de koper een niet voor matiging vatbare boete jegens de verkopers onder A genoemd van tienduizend euro (€ 10.000,00) per overtreding verbeuren te vermeerderen met duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag dat deze overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de verkopers onder A genoemd om schade te vorderen indien en voor zover de geleden schade en de te lijden schade hoger is dan de verbeurde boete.

Artikel 20

De koper(s) is/zijn er mee bekend, en stemt er mee in, dat de verkoper de persoonsgegevens (naam(en) en e-mail adres(sen)) van de koper(s), die eventueel met tussenkomst van een makelaar zijn verkregen, ter beschikking stelt aan de andere kopers van de bouwkavels aan de Jan Matthijssenlaan te Brielle (nummers 15 t/m 20), een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

O De verkrijger geeft géén toestemming voor verstrekking van gegevens voor bovenvermeld

Artikel 21 nadere afspraken

21.1 Verkoper draagt vòòr eigendomsoverdracht zorg voor het bouwrijp maken van het verkochte. Koper draagt zorg voor eigen grondafvoer van en (zonodig tijdelijke) opslag van grond op eigen kavel. Het openbare gebied en plangebied wordt vrijgehouden van deze grondopslag.

De kosten voor het bouwrijp maken van de projectlocatie en het bouwrijp maken van de ontsluitingsweg, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn bij de koopprijs inbegrepen.

Onder bouwrijp wordt verstaan:

- a. Aanwezigheid van hoofdleidingen door de nutsbedrijven. Onder hoofdleidingen worden begrepen, elektriciteit, water, KPN en/of Ziggo. Hieronder wordt niet verstaan/begrepen de bouw- en huisaansluiting op die hoofdleidingen. Koper dient zelf zorg te dragen voor bouw- en huisaansluitingen op de hoofdleidingen.
- b. Aanwezigheid van de hoofdrioleringswerken voor de afvoer van vuil en water tot aan de grens van de bouwkael. Koper dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting op de hoofdrioleringswerken.

21.2 Koper zal in verband met bovengemelde verplichtingen zijn medewerking verlenen aan het opnemen van voorgaande bepalingen en de bepalingen die de nutsbedrijven stellen aan het aanleggen, onderhouden en beheren van de huidige en nieuw aan te leggen kabels en leidingen met betrekking tot het verkochte, in de akte van levering in de vorm van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen of kettingbedingen, een en ander op aangeven van de nutsbedrijven en ter beoordeling van de Notaris.

Artikel 22: Uitstel van levering:

Het is eenmaal mogelijk de levering met maximaal 2 maanden uit te stellen tegen een rentevergoeding over de koopsom van 6% per jaar.

Artikel 23: Optiepremie

Partijen verklaren dat de aanbetaling van de optiepremie ter hoogte van €2.000,- zegge: tweeduizend EURO bij de notariële overdracht wordt verrekend met de koopsom van het verkocht.

Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- 1.) Kavelpaspoort
- 2.) Uittreksel kadastraal bericht object
- 3.) Uittreksel kadastrale kaart
- 4.) Bewijs van eigendom (akte ruilverkaveling)
- 5.) Akte lasten en beperkingen concept 26-09-2023
- 6.) Situatietekening
- 7.) Werkzaamheden Jan Matthijssenlaan Brielle d.d. 24 september 2020
- 8.) Actualiserend verkennend (asbest) bodemonderzoek
- 9.) Conclusie en advies nader bodemonderzoek DCMR

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor akkoord

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner
verkoper

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de koper: