

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.



Koopovereenkomst 't Suyt 2

Versie particulier

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Waddinxveen**, zetelende te 2741 HS, Waddinxveen aan de Beukenhof 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend door _____ in zijn/haar functie van _____, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen van _____ met het nummer _____ tot het aangaan van deze overeenkomst

hierna ook te noemen: “(de) **Gemeente**” en/of “(de) **Verkoper**”

en

2. de heer/mevrouw **NAAM**, geboren **GEBOORTEDATUM**, wonende te (**POSTCODE**) **PLAATSNAAM** aan de **STRAAT EN HUISNUMMER** en de heer/mevrouw **NAAM**, geboren **GEBOORTEDATUM**, eveneens wonende te vorenvermeld adres, hierna zowel ieder voor zich als ook gezamenlijk te noemen “(de) **Koper**”;

Verkoper c.q. Gemeente en Koper worden hierna tezamen ook wel aangeduid als “**Partijen**”.

Overwegende dat:

- de Gemeente in het projectgebied 't Suyt 2, gelegen aan de bestaande woonwijk 't Suyt nabij de Florijnlaan te Waddinxveen een nieuwe woonwijk wil ontwikkelen;
- In verband met deze ontwikkeling door de gemeenteraad op 15 december 2021 het toenmalige bestemmingsplan “t Suyt I” (thans onderdeel van het Omgevingsplan Waddinxveen) is vastgesteld, welk bestemmingsplan thans onherroepelijk is.
- Binnen het projectgebied t Suyt 2 een gevarieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd, met onder andere vrijstaande woningen en tweekappers op zelfbouwkavels.
- Voor de ontwikkeling van het projectgebied t Suyt 2 geldt het op 21 februari 2021 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundigplan. Het stedenbouwkundigplan, met de daarin

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Dit is een onverbindend concept: aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder overeenstemming tussen partijen en ondertekening van de overeenkomst door het daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente kunnen partijen hieraan geen rechten ontleen.

MODEL Overeenkomst, bouwkevel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf geldt als addendum op de welstandsnota van de gemeente Waddinxveen uit 2015. Bij de ontwikkeling van het 't Suyt 2 dient rekening gehouden te worden met de in het stedenbouwkundigplan geformuleerde beeldkwaliteitsferen.

- Inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied 't Suyt 2 vindt plaats door en voor rekening van de Gemeente. Bij de inrichting van de openbare ruimte dient het Inrichtingsplan van oktober 2021 als basis.
- Voor de verkoop van de bouwkevels is door het college van burgemeester en wethouders op [**datum besluit college vaststelling uitgifteprotocol opnemen**] een uitgifte reglement is vastgesteld.
- Koper conform het uitgifte reglement, na de loting, een keuze heeft gemaakt voor een bouwkevel binnen het projectgebied 't Suyt 2, die bestemd is voor de realisatie van een vrijstaande woning.
- De keuze voor de bouwkevel, door partijen is vastgelegd in een reserveringsovereenkomst, welke overeenkomst op [**datum ondertekening reserveringsovereenkomst opnemen**] door beide partijen is ondertekend en derhalve conform het bepaalde in die overeenkomst ook per genoemde datum de looptijd van de reservering van die bouwkevel is ingegaan.
- Koper binnen de reserveringstermijn heeft aangegeven de bouwkevel, welke bestemd is voor de realisatie van een door koper te realiseren en bewonen woning, te willen kopen en als zodanig van de Gemeente geleverd wenst te krijgen.
- Partijen hun onderlinge afspraken omtrent de verkoop en levering van de kevel in de onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Dit is een verbindend concept: aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder overeenstemming tussen partijen en ondertekening van de overeenkomst door het daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente kunnen partijen hieraan geen rechten ontleen.

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

[bepaalde gegevens, eigenschappen en voorwaarden met betrekking tot de te verkopen bouwkegel dienen nog ingevuld of uitgewerkt te worden, deze gegevens zijn aangegeven met een @]

Artikel 1 Het Verkochte, bestemming en gebruik

1. Verkoper verkoopt hierbij een perceel bouwgrond, gelegen aan de @@@@ te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie @, nummer @@ ter grootte van ca @@ m² en zoals aangegeven als bouwkegel @@ op de tekening bijgevoegd als **bijlage 1** bij deze koopovereenkomst, hierna te noemen het "Verkochte", tegen de condities en de voorwaarden van deze koopovereenkomst aan Koper, gelijk Koper tegen deze condities en voorwaarden het Verkochte koopt van Verkoper.
2. Het Verkochte wordt door Verkoper verkocht en door Koper gekocht ten behoeve van de bouw van één grondgebonden woning met aanhorigheden, waaronder tenminste @ [aantal parkeerplaatsen opnemen, afhankelijk van kavel, conform kavelpaspoort] parkeerplaatsen, op eigen terrein.
3. Ten aanzien van de door en voor rekening van Koper te realiseren grondgebonden woning, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, gelden voorwaarden en de uitgangspunten zoals opgenomen in het bij deze overeenkomst als **bijlage 2** gevoegde kavelpaspoort, alsmede de regels opgenomen in het (Omgevingsplan Waddinxveen) bestemmingsplan "t Suyt II en het door de gemeenteraad op 21 december 2021 vastgestelde bouwkundigplan, inclusief beeldkwaliteitsparagraaf, wat geldt als addendum op de welstandsnota gemeente Waddinxveen 2015. Bij tegenstrijdigheden tussen het kavelpaspoort en het stedenbouwkundigplan, prevaleert het kavelpaspoort.
4. Een ander gebruik dan in lid 2 en 3 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming – financiële - voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

Artikel 2 Koopsom, kosten, Algemene Verkoopvoorwaarden

1. De koopsom van het Verkochte bedraagt € @,- vrij op naam (zegge: @ vrij op naam).
2. Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte komen voor rekening van Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In laatstgenoemd geval gaan de baten en lasten met ingang van de datum van feitelijke levering over op Koper. Kosten verbonden aan de levering, hieronder begrepen de aan de levering verbonden notaris en kadasterkosten, komen eveneens voor rekening van Koper.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

MODEL Overeenkomst, bouwkevel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

3. De Gemeente verklaart dat het Verkochte op ten tijde van de juridische levering een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd). Ingevolge het vorenstaande is wegens de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, welke omzetbelasting voor rekening komt van Koper.
4. De betaling van de in lid 1 van dit artikel genoemde koopsom zal plaatsvinden via de rekening van de in artikel 3 genoemde notaris bij het verlijden van de notariële akte van levering, één en ander in overeenstemming met artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Waddinxveen 2012.
5. Op deze koop van het Verkochte zijn Hoofdstuk 1 en Hoofdstuk 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Waddinxveen 2012 (hierna "Algemene Verkoopvoorwaarden") van toepassing, voor zover daarvan in deze koopovereenkomst niet wordt afgeweken. In geval van strijdigheid tussen deze koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden, prevaleert hetgeen is opgenomen in deze koopovereenkomst.
6. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn als **bijlage 3** bij deze koopovereenkomst gevoegd. Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.

Artikel 3 Levering, notaris

1. In afwijking van artikel 5 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vindt de juridische levering van het Verkochte plaats uiterlijk binnen 4 weken na de datum waarop:
 - i) de in artikel 8 lid 2 genoemde omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte onherroepelijk is; én
 - ii) de ontbindende voorwaarde conform het bepaalde in artikel 15 is uitgewerkt dan wel vervallen.Partijen zullen binnen genoemde periode beiden hun medewerking verlenen aan de juridische levering.
2. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan het notaris kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs te Waddinxveen, in deze koopovereenkomst ook wel aangeduid als "de notaris".
3. Het Verkochte wordt aan Koper overgedragen in de staat waarin het zich bij sluiten van deze koopovereenkomst bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd, maar met de op het Verkochte rustende heersende en lijdende erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, rechten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder enige andere vrijwaringsplicht van Verkoper dan de eigendom.

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

4. Verkoper heeft Koper in kennis gesteld van alle hem bekende zakelijke lasten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, zo die er zijn. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van eigendomsoverdracht en de laatste akte(n) van vestiging van zakelijke rechten of verplichtingen.

[Afhankelijk van de resultaten van een erfdienstbaarheden onderzoek kan deze bepaling nog verder aangevuld/aangepast worden]

5. Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 4 Staat van het Verkochte

1. Verkoper levert uiterlijk op de in artikel 3 lid 1 overeengekomen datum het Verkochte in bouwrijpe staat in de zin van artikel 26 (Bouwrijpe staat) van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
2. Het Verkochte zal bij levering, geschikt zijn voor het gebruik waartoe het Verkochte zoals beschreven in artikel 2 van deze overeenkomst bestemd is, zulks overeenkomstig de ten tijde van de levering ter zake geldende milieuwet en regelgeving.
3. Verkoper is verplicht tot het tijdstip van levering van het Verkochte als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen voor het Verkochte.
4. In het Verkochte zijn op het moment van levering geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
5. Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem. Voor de draagkracht van het verkochte staat Verkoper niet in. Eventuele kosten voor (onderzoek naar) sondering, grondverbetering of ophogen zijn voor rekening van Koper.

Artikel 5 Reserveringsvergoeding en bankgarantie

1. Op basis van de eerder door Partijen gesloten reserveringsovereenkomst heeft Koper aan Verkoper een reserveringsvergoeding **[en eventuele aanvullende vergoeding(en)]** van **[totaal] € @,-** inclusief btw voldaan. Bij juridische levering zal deze reserveringsvergoeding in mindering worden gebracht op de verschuldigde koopsom.
2. Binnen 20 werkdagen na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst dient Koper een door een in Nederland gevestigde en te goeder naam en faam bekendstaande bankinstelling een onherroepelijke bankgarantie ter grootte van 5% van de koopsom, zijnde € @ (zegge: @ euro) ten

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

gunste van Verkoper te doen stellen tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Koper en dient Koper deze binnen genoemde termijn aan Verkoper in bezit te geven. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, voort te duren tot ten minste 36 maanden na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst en de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van Verkoper het bedrag van de bankgarantie aan Verkoper zal uitkeren. Indien de juridische levering na de in dit lid gestelde termijn plaatsvindt, dient Koper ervoor zorg te dragen dat de bankgarantie voorafgaand aan het verstrijken van de geldigheidstermijn wordt verlengd tot en met het tijdstip waarop de juridische levering zal plaatsvinden, bij gebreke waarvan Koper gerechtigd is de bankgarantie te innen. Het is Koper toegestaan (in plaats van de bankgarantie) ter grootte van voornoemd bedrag een waarborgsom te storten ten behoeve van Verkoper onder de notaris als bedoeld in artikel 3. De waarborgsom wordt onder gelijke condities als een bankgarantie gestort.

Indien Koper een waarborgsom ten behoeve van Verkoper onder de notaris heeft gestort, zal bij de juridische levering van het Verkochte de waarborgsom worden verrekend met de verschuldigde koopsom. Door Verkoper wordt geen rente vergoed over de gestorte waarborgsom.

Onder "bankinstelling" in de zin van dit artikel wordt mede verstaan een verzekeringsmaatschappij, mits deze bevoegd is tot het stellen van een bankgarantie.

3. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is verklaard op Koper en de curator dan wel bewindvoerder wenst deze koopovereenkomst geen gestand te doen, Koper niet tijdig voor verlenging van de bankgarantie zorg draagt, als ook in het geval Koper niet meewerkt aan (het tot stand komen van) de juridische levering, vervalt het bedrag genoemd in artikel 5 lid 2 aan Verkoper als zijnde een verschuldigde boete. Het in lid 1 genoemde bedrag dat door Koper is voldaan als reserveringsvergoeding, vervalt in elk van de in de vorige zin van dit lid genoemde gevallen ook aan Verkoper. Het in lid 1 genoemde bedrag dat door Koper is voldaan als reserveringsvergoeding vervalt ook aan Verkoper in het geval dat Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn in gebreke blijft om de bankgarantie te stellen c.q. de waarborgsom ten behoeve van Verkoper te storten.

Artikel 6 Onder- of overmaat

1. Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering en hoogteligging akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een (schriftelijk) verslag opgesteld. Het verslag wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
2. Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van het Verkochte tussen Verkoper en Koper vast.

3. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan
4. In afwijking op artikel 11 lid 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal er geen verrekening plaatsvinden van eventuele over- of ondermaat van het Verkochte. Het verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals opgenomen in deze koopovereenkomst kan geen aanleiding geven tot verandering, ontbinding of vernietiging van deze koopovereenkomst, noch tot enige andere vordering. Artikel 11 lid 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is onverkort van toepassing.

Artikel 7 Risico-overgang

Het Verkochte is vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering voor rekening en risico van Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

Artikel 8 Ontwerp, omgevingsvergunning, terugkoopregeling (kettingsbeding

1. Koper dient voor eigen rekening een ontwerp te maken voor de realisatie van een bouwplan op het Verkochte. Het door Koper te realiseren ontwerp dient te voldoen aan het bepaalde in deze overeenkomst alsmede de uitgangspunten opgenomen in het kavelpaspoort (bijlage 2), de bepalingen in bestemmingsplan 't Suyt II (thans opgenomen in het Omgevingsplan Waddinxveen), de welstandsnota Waddinxveen 2015 en het Stedenbouwkundigplan, met beeldkwaliteitsparagraaf, dat geldt als addendum (aanvulling) op gemelde welstandsnota. Koper dient een voorlopig ontwerp bouwplan ter beoordeling voor te leggen aan het kwaliteitsteam van de Gemeente. Het van het kwaliteitsteam ontvangen advies dient Koper te verwerken in het op te stellen definitief ontwerp bouwplan. Welk definitief ontwerp bouwplan voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning, voor akkoord, voorgelegd dient te worden aan het kwaliteitsteam van de Gemeente.
2. Binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst is Koper verplicht om een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning op het Verkochte in te dienen en ingediend te houden. Deze aanvraag dient zo opgesteld te zijn, dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de omgevingsvergunning op basis van die aanvraag verleend zal worden.
De aanvraag van de omgevingsvergunning dient plaats te vinden op basis van een door het kwaliteitsteam getoetst en geaccordeerd definitief ontwerp bouwplan, als bedoeld in lid 1.

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

3. De Gemeente vindt het niet wenselijk dat het Verkochte na de juridische levering lang onbebouwd blijft. Koper is hiermee bekend. Partijen verklaren hierbij het volgende te zijn overeengekomen. Indien Koper niet binnen twaalf (12) maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning op het Verkochte onherroepelijk (rechtens onaantastbaar) is geworden, is gestart met de bouw, heeft de Gemeente het recht om de (terug)verkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente te verlangen. Indien de Gemeente van haar recht gebruik maakt, zal de Gemeente dit aan Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) kenbaar maken door middel van een aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) is jegens de Gemeente verplicht om binnen één (1) maand na de datum van verzending van het hiervoor bedoelde aangetekend schrijven mee te werken aan de (terug)verkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente, zulks voor een koopsom vrij op naam ter grootte van:
- i) het in artikel 2 lid 1 genoemde bedrag van € @ (zegge @ euro) , verminderd met
 - ii) het in artikel 5 lid 1 genoemde bedrag van € @ en verminderd met
 - iii) een bedrag ter grootte van 4% over het in artikel 2 lid 1 genoemde bedrag van € @ (zegge @ euro) op jaarbasis, te berekenen naar rato van het aantal weken in de periode vanaf 6 maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden tot de datum waarop de juridische (terug)levering van het Verkochte plaatsvindt.

De in mindering te brengen bedragen zijn ter dekking van de door de Gemeente gemaakte kosten, schade en rente. De (terug)verkoop en de juridische (terug)levering vindt plaats in één akte ten overstaan van de notaris; er zal geen aparte koopovereenkomst opgesteld worden. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) is verplicht het Verkochte in dezelfde juridische staat te leveren als waarin de Gemeente het Verkochte aan Koper heeft geleverd, derhalve met name vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en ontruimd. De kosten en belastingen van de terugverkoop en teruglevering zijn voor rekening van Koper (c.q. voor diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte). Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming van het in dit lid 3 bepaalde verbeurt Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 10.000 (zegge: tienduizend euro) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede € 1.000 (zegge: éénuizend euro) per dag dat die situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het in dit lid 3 bepaalde zal als kettingbeding (met derdenbeding) in de notariële akte worden opgenomen.

Artikel 9 Milieubepaling

1. Ten aanzien van het Verkochte zijn, bij de vaststelling van het bestemmingsplan T Suyt II bodemonderzoeken uitgevoerd, zijnde:
 - a. Historisch vooronderzoek aan de 't Suyt, fase II te Waddinxveen kenmerk ODMH:2019055605 projectnummer 0452762.100 definitief revisie 01 18 maart 2019; en

MODEL Overeenkomst, bouwkevel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

- b. Actualiserend historisch bodemonderzoek, Percelen langs de Onderweg te Waddinxveen, Documentnummer 3905-20035-28-RAP-HO-01, Datum document 16 oktober 2020.

Uit gemelde bodemonderzoeken is gebleken dat het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te weten woningbouw. De rapporten (bodemonderzoeken) zijn te raadplegen via onderstaande link en eventueel op te vragen bij de Gemeente:

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401/b_NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401_tb.html

Koper verklaart bekend te zijn met gemelde onderzoeken en verklaart voorts de inhoud van de hiervoor gemelde onderzoeken te kennen.

2. In aanvulling op het hiervoor in lid 1 bepaalde alsmede het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden stelt de Gemeente het volgende:

Het is de Gemeente niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicatie in lokale bladen;
- in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek(en) (als voormeld in lid 1);
- het gebezigde gebruik van het Verkochte;
- of anderszins,

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Er zijn in milieutechnische zin geen belemmeringen bekend die het gebruik ten behoeve van de herontwikkeling van het Verkochte (realisatie van het bouwplan van Koper) in de weg staan.

3. Koper heeft het recht om in de periode tussen het sluiten van deze koopovereenkomst en de juridische levering voor eigen rekening en risico een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is ten aanzien van het eventueel door Koper uit te voeren aanvullend bodemonderzoek onverkort van toepassing en kan hier als woordelijk ingelast worden beschouwd.

4. Koper is er mee bekend dat in en rond het projectgebied 't Suyt II de rugstreeppad voorkomt. De rugstreeppad is een conform de Wet natuurbescherming in heel Europa beschermde amfibie. Niet alleen het individu of de populatie is beschermd, ook zijn leefgebied. Rugstreeppadden zijn vooral in de nacht actief en kruipen overdag weg onder materialen en muizenholletjes.

Om te voorkomen dat de rugstreeppad gewond raakt of gedood wordt tijdens de werkzaamheden op/binnen het projectgebied 't Suyt II, zijn er binnen het projectgebied zogenoemde paddenschermen geplaatst. Deze schermen zorgen ervoor dat de rugstreeppadden buiten te bebouwen bouwkevels, waaronder het Verkochte, blijven. In verband hiermee gelden voor de op het Verkochte te verrichten (bouw)werkzaamheden de navolgende voorwaarden:

- a. De paddenschermen en uitreedtrapjes mogen niet verplaatst en/of beschadigd worden;
- b. De goten bij de bouwwegen dienen schoon gehouden te worden.
- c. Bouwmaterialen mogen alleen opgeslagen worden op het Verkochte, binnen de paddenschermen.

MODEL Overeenkomst, bouwkevel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

d. Op het Verkochte mogen geen kuilen met water ontstaan, dit heeft namelijk een aantrekkende werking op de rugstreeppad.

Als aan bovenstaande punten niet dan wel niet volledig wordt voldaan kan niet langer aangetoond worden dat de rugstreeppad buiten het de te bebouwen bouwkevels is gebleven. Het bevoegd gezag zou dan handhavend op kunnen treden en een bouwstop op kunnen leggen.

Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de schade (direct dan wel indirect) als gevolg van het opleggen van een bouwstop dan wel andere beperkende maatregelen die genomen moeten worden ter bescherming van de rugstreeppad. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijke vorderingen en schade die hieruit op enig moment zou kunnen ontstaan.

5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, thans, in de nabije omgeving (circa @m) van het Verkochte een geitenhouderij is gevestigd. Koper is op de hoogte van de gezondheidsrisico's die daarmee samen kunnen hangen.

Artikel 10 realisatie bouwplan- kwalitatieve verplichting

1. Realisatie van het bouwplan op het Verkochte vindt plaats door Koper voor diens rekening en risico. Ten aanzien van de realisatie van het bouwplan wordt door Verkoper uitdrukkelijk gewezen op het hieromtrent bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden.
2. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven (zie hiervoor www.aansluitingen.nl). Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van Koper. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.
3. Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Voor eventuele schade aan het openbaar gebied dan wel de aan het Verkochte grenzende percelen als gevolg van een handelen door of namens Koper is Koper aansprakelijk. Koper vrijwaart de Gemeente voor eventuele vordering die hiermee verband houden.
4. Het is niet toegestaan om gedurende de bouw/realisatie van het op het Verkochte te realiseren bouwplan (de te realiseren woning), op het Verkochte te wonen in units of andere tijdelijke woonvoorzieningen.
Bij levering van het Verkochte dient vorenstaande in de vorm van een kwalitatieve verplichting opgenomen te worden in de notariële akte van levering.

Artikel 11 Erfafscheiding- Kettingbeding

1. De Gemeente zal als erfafscheiding tussen de bouwkevel en de openbaar gebied, op een - uitsluitend door de Gemeente te bepalen - moment na de juridische levering van het Verkochte voor

MODEL Overeenkomst, bouwkaavel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

haar rekening een groene afscheiding te (laten) plaatsen op het Verkochte, één en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze koopovereenkomst gevoegde kavelpaspoort (**bijlage 2**). De betreffende hagen (groene erfafscheiding) worden eigendom van Koper. Koper is jegens de Gemeente verplicht deze hagen op het Verkochte te onderhouden en in stand te houden. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in juridische eigendom van het Verkochte zullen de Gemeente c.q. door haar aangewezen derde(n) toegang tot het Verkochte verlenen zodat de Gemeente de hagen op het Verkochte kan plaatsen.

Het is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in juridische eigendom van het Verkochte niet toegestaan deze hagen te verwijderen, behoudens na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd voorwaarden te stellen aan een eventuele toestemming. Indien de groene haag dood gaat dient koper, dan wel diens rechtsopvolgers de haag te vervangen voor een groene haag van hetzelfde of een vergelijkbaar soort.

2. **[indien van toepassing, kettingbeding oever]**

Het Verkochte is gesitueerd aan het water. Koper verplicht zich om conform het bepaalde in het kavelpaspoort de oever te onderhouden en in stand te houden als een natuurvriendelijke oever. Het is Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan om een beschoeiing aan te brengen dan wel de oever te bebouwen. [

[afhankelijk van de locatie nog verder uitwerken]

3. Het in dit artikel 11 bepaalde zal in de akte van levering van het Verkochte nader worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding (met derdenbeding) en boetebeding worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers. Indien Koper en/of zijn rechtsopvolger na aanmaning weigerachtig blijft aan het in dit artikel bepaalde te voldoen, verbeurt hij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienduizend euro (€ 10.000,-) voor iedere keer dat wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen. Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger nalaat om deze bepaling op te leggen aan een nieuwe verkrijger van het Verkochte bij overgang van het Verkochte onder algemene dan wel bijzondere titel, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Artikel 12 Zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich om de op het Verkochte te realiseren woning gedurende tenminste vijf (5) jaren vanaf het moment der eerste bewoning (te rekenen vanaf inschrijving op het adres van de woning in de gemeentelijke basis administratie) uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen, voor zover van toepassing tevens met degene met wie hij/zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert en de eventueel verder tot het gezin behorende personen. Koper is derhalve, gelet op het vorenstaande, niet bevoegd om de woning cq het Verkochte geheel of gedeeltelijk te verhuren.
2. De verplichting tot zelfbewoning als hiervoor in dit artikel bedoeld vervalt na een periode van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment dat de woning door koper in gebruik is genomen.
3. Indien Koper de woning verkoopt binnen vijf jaar na eerste bewoning, moet de verplichting tot zelfbewoning, voor de nog resterende periode, opgelegd worden, in de vorm van een kwalitatieve

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

verplichting dan wel kettingbeding (met derden werking), in de notariële akte van levering aan de opvolgend verkrijger van de woning cq het Verkochte.

4. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel (zelfbewoningsplicht). Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de gemeente worden gesteld.
5. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Koper dan wel diens rechtsopvolger, bij een overdracht als bedoeld in lid 3, aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen. Vorenstaande boete geldt eveneens indien de verplichting tot zelfbewoning niet wordt opgelegd aan een opvolgend verkrijger, indien en voorzover de verkoop van woning cq het Verkochte plaats vindt binnen de gestelde termijn van vijf (5) jaar na eerste bewoning.

Artikel 13 Ontbindende voorwaarde en opzegging inzake omgevingsvergunning

1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van een onherroepelijke (rechtens onaantastbare) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de bouw van een grondgebonden woning en eventuele aanhorigheden op het Verkochte. Indien 2 (twee) jaar na de datum waarop deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning op het Verkochte is verleend, dan wel indien 2 (jaar) na de datum waarop de Gemeente een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een grondgebonden woning op het Verkochte heeft verleend, deze omgevingsvergunning nog steeds niet onherroepelijk (rechtens onaantastbaar) is, is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.
2. Koper verplicht zich al hetgeen redelijkerwijs van Koper gevergd kan worden te doen wat het tijdig verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan bevorderen en alles na te laten wat het tijdig verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan verhinderen.
3. Indien Koper zich niet houdt aan de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn voor indiening van een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is Verkoper gerechtigd deze koopovereenkomst op te zeggen, zulks zonder dat Verkoper een schadevergoeding of anderszins een vergoeding aan Koper verschuldigd is en zulks zonder dat een opzegtermijn in acht genomen hoeft te worden. Opzegging vindt plaats door middel van een aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst gericht aan Koper. Een opzegging op de voet van dit artikel 13 lid 3 levert geen tekortkoming van de Gemeente op. Indien de Gemeente deze koopovereenkomst op voornoemde grond opzegt, zal er geen restitutie van de betaalde reserveringsvergoeding plaatsvinden.
4. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van het in lid 1 van dit artikel bepaalde, doet de partij die zich op deze ontbinding beroept, daarvan mededeling aan de wederpartij, door middel van een aangetekend schrijven. Ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel 13 lid 1 levert

MODEL Overeenkomst, bouwkaavel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

geen tekortkoming op en iedere partij draagt de eigen schade die voortvloeit uit de ontbinding van de koopovereenkomst. Indien ontbinding op deze grond plaatsvindt, zal restitutie van de door Koper betaalde reserveringsvergoeding plaatsvinden.

Artikel 14 Ingebrekestelling en ontbinding

1. Indien één van de Partijen, na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende de termijn die in de ingebrekestelling wordt gesteld in gebreke blijft of nalatig is in de nakoming van de op hem uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Bij ontbinding van deze koopovereenkomst op grond van een tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond een opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopprijs zoals genoemd in artikel 1 lid 1 van deze koopovereenkomst verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van gemaakte kosten.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht op ontbinding en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 3‰ van de koopsom, onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding en vergoeding van gemaakte kosten te vorderen. Indien alsnog ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvindt zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn tot aan de dag van ontbinding van de koopovereenkomst.
4. Indien de nalatige partij in de termijn die hem wordt gegund in de ingebrekestelling alsnog deugdelijk nakomt, is de nalatige partij wel verplicht aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 15 Parkeergelegenheid op het Verkochte- Kettingbeding

1. Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot het realiseren en in stand houden van een particuliere parkeervoorziening voor tenminste **[@ opnemen het aantal parkeerplaatsen dat op privé terrein gerealiseerd dient te worden, conform kavelpaspoort]** personenauto's per woning op het Verkochte, waarbij realisatie van deze parkeervoorziening uiterlijk bij ingebruikname van de woning moet hebben plaatsgevonden.
Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming van het in dit artikel 15 bepaalde verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van €10.000 (zegge: tienduizend euro) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede €1.000 (zegge: éénderuit euro) per dag dat die situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

2. Het in dit artikel 15 bepaalde zal in de akte van levering van het Verkochte nader worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding (met derdenbeding) en boetebeding worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.
Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger nalaat om deze bepaling op te leggen aan een nieuwe verkrijger van het Verkochte bij overgang van het Verkochte onder algemene dan wel bijzondere titel, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Artikel 16 Ontbindende voorwaarde inzake financiering

1. Deze koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
 - a. Koper niet binnen 7 (zeven) weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door beide Partijen een financiering, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, voor de verwerving van het Verkochte en de aanneemsom ter grootte van totaal € @ (zegge @ euro)¹, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @ (zegge: @ euro) heeft verkregen, én
 - b. Verkoper binnen 8 (acht) weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door beide Partijen een mededeling met minimaal twee verschillende afwijzingen conform het in lid 2 van dit artikel bepaalde heeft ontvangen.
2. Indien Koper zich wenst te beroepen op de in lid 1 van dit artikel vermelde ontbindende voorwaarde dient Koper binnen 8 weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door beide partijen, aan Verkoper door middel van een aangetekende brief mede te delen dat Koper geen hypothecaire geldlening voor het Verkochte en de aanneemsom kan verkrijgen onder de bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, een en ander zoals gemeld in lid 1. De mededeling moet voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder naam en faam bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheekverstrekkers.
3. Koper verplicht zich al het nodige te doen wat het verkrijgen van een passende hypothecaire geldlening kan bevorderen en alles na te laten wat het verkrijgen van een passende hypothecaire geldlening kan verhinderen. Koper verplicht zich om in de periode tussen het sluiten van deze koopovereenkomst en de aanvraag voor een hypothecaire geldlening geen verplichtingen aan te gaan die het verkrijgen van de op basis van deze koopovereenkomst benodigde hypothecaire geldlening negatief kan beïnvloeden.
4. De in lid 1 genoemde ontbindende voorwaarde vervalt indien:

¹ Het bedrag wordt berekend door de in artikel 2 lid 1 vermelde koopsom van het Verkochte te vermeerderen met de geschatte aanneemsom voor de bouw van één grondgebonden woning met tenminste 2 parkeerplaatsen.

Dit is een onverbindend concept: aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder overeenstemming tussen partijen en ondertekening van de overeenkomst door het daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente kunnen partijen hieraan geen rechten ontleen.

MODEL Overeenkomst, bouwka­vel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

- i) Koper binnen 7 (zeven) weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door beide Partijen een financiering, onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, voor de verwerving van het Verkochte en de aanneemsom heeft verkregen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothe­caire geld­lening van € @ (zegge: @ euro), of
- ii) Verkoper niet binnen 8 (acht) weken na het ondertekenen van deze koopovereenkomst door beide Partijen een mededeling met minimaal twee verschillende afwijzingen conform het in lid 2 van dit artikel bepaalde heeft ontvangen, of
- iii) Koper afstand heeft gedaan van de ontbindende voorwaarde door middel van een schriftelijke mededeling ter zake aan Verkoper.

Artikel 17 Slotbepalingen

- 1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2. De verplichtingen voortvloeiend uit deze koopovereenkomst zijn ondeelbaar; de personen genoemd sub 2 "ondergetekenden" zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de deugdelijke nakoming van deze koopovereenkomst.
- 3. Indien blijkt dat één van de bepalingen uit deze koopovereenkomst nietig is, tast dat niet de geldigheid van de gehele koopovereenkomst aan. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de formulering van een bepaling ter vervanging van de nietige bepaling. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de ratio achter de nietige bepaling.
- 4. Wijzigingen of aanvullingen op deze koopovereenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Wijzigingen die niet schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen, zullen onverbindend zijn.

Aldus overeengekomen, op iedere pagina, inclusief bijlagen, geparafeerd en ondertekend te Waddinxveen op

Gemeente Waddinxveen

Koper

.....
@@@@@@@@@@@@

.....
@@@@@@@@@@@@

.....
@@@@@@@@@@@@

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper:

Dit is een onverbindend concept: aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder overeenstemming tussen partijen en ondertekening van de overeenkomst door het daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente kunnen partijen hieraan geen rechten ontleen.

MODEL Overeenkomst, bouwkegel vrijstaande woning;

Indien gewenst of vereist kan deze modelovereenkomst op verzoek van de gemeente aangepast/aangevuld worden.

Koper verklaart zich bekend met de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Tekening van het Verkochte

Bijlage 2: Kavelpaspoort

Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Waddinxveen 2012

.....
@@@@@@@@@@@@

.....
@@@@@@@@@@@@

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper: