

MODEL KOOPOVEREENKOMST GEERPARK fase Nieuwe Morgen VLIJMEN

1. **Stichting Woonveste**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Afrikalaan 92, 5152 MD te Drunen, op grond van volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. K.P. Roelofsma, handelend in de functie van clustermanager van de gemeente Heusden, hierna te noemen: '**verkoper**' of '**Woonveste**'
- en
2. **[naam natuurlijke person(en, geboren op < invullen> te < invullen> en wonende te < invullen>]**, hierna (tezamen) te noemen: '**koper**'

Woonveste en koper hierna gezamenlijk te noemen: '**partijen**'

Partijen komen overeen:

Artikel 1 Het verkochte, ligging en omvang

1. Koper koopt van verkoper (een gedeelte van) het perceel grond, gelegen te **Vlijmen**, kadastraal bekend gemeente **Vlijmen**, sectie **< invullen>**, nummer(s) **< invullen>**, ter grootte van circa **< invullen> m²**, zoals schetsmatig is aangeduid op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte situatietekening met datum **< datum>**, waarvan de coördinaten staan ingetekend **op bijlage 2**, hierna aan te duiden als: '**het verkochte**'.
2. De situering en begrenzing van het verkochte is ter plaatse door of vanwege de verkoper aangegeven (door middel van onder andere buizen of piketten) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein.
3. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
4. Het verkochte dient voorafgaand aan de juridische levering voorlopig te worden gesplitst . De verkoper levert hiervoor bij de notaris een 'GML-bestand' aan met daarin de nieuwe grenzen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van koper. Het nieuwe kadastrale nummer wordt bekend als het verkochte voorlopig gesplitst is door de door koper aangewezen notaris.
5. Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
6. Het gebied wordt niet eerder woonrijp gemaakt dan nadat minstens 90% van het aantal woningen in het plangebied (in de betreffende fase) Nieuwe Morgen is gereed gemeld.

Artikel 2 Koopprijs, kosten en belastingen

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt **<€ invullen>**, te vermeerderen met omzetbelasting naar het tarief dat geldt op de datum van juridische levering.
2. Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de juridische levering bij de notaris. De dan lopende baten en (zakelijke) lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopprijs via de notaris.

Artikel 3 Juridische levering verkochte

1. De voor de overdracht van het verkochte vereiste akte van levering wordt gepasseerd ten overstaan van een door koper aangewezen notaris dan wel een door Woonveste aangewezen notaris als koper geen notaris kan of wil aanwijzen.
 2. Het passeren van de akte moet plaatsvinden uiterlijk acht weken na toezending per post aan koper van de door beide partijen getekende overeenkomst, mits het verkochte op dat moment bouwrijp is.
 3. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek en van inschrijvingen daarvan.
 4. Verkoper verklaart dat uit de bij het kadaster ingeschreven stukken blijkt dat er geen sprake is van eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of van kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Verkoper verklaart dat hiervan zijn uitgezonderd de nog ter uitvoering van deze overeenkomst in te schrijven lasten en beperkingen.
 5. Verkoper staat ervoor in dat:
 - a. zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
 - c. het verkochte niet is betrokken in een ruilverkaveling- dan wel herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - d. ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - e. aan koper die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
 6. Afgezien van het hiervoor in deze overeenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
-
1. **alleen opnemen in geval er sprake is van een 2-onder-1 kapwoning]** Bij de akte van levering zal ten behoeve respectievelijk ten laste van het verkochte zulks ten laste respectievelijk ten behoeve van de aan weerszijden aan dat perceel grenzende percelen grond worden gevestigd:
de erfdienstbaarheid die voor de eigenaar van het betreffende dienend erf de verplichting inhoudt te dulden dat de eigenaar van het betreffende heersend erf gerechtigd is tot het hebben en houden van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht en – indien geen sprake is van een vrijstaande woning - eventuele inbalking, inankering en overbouw, zulks indien en voor zover bij de bouw van de woning op het heersend en/of dienend erf wordt afgeweken van het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen bepalingen inzake het burendrecht.

Artikel 4 Betaling

1. Koper draagt er zorg voor dat de koopprijs als bedoeld in artikel 2.1 uiterlijk op de in artikel 3.2 van deze overeenkomst bedoelde datum is bijgeschreven op de derdenrekening van de notaris.
2. Uitbetaling door de notaris aan verkoper zal plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekenen van de akte van levering en de dag van uitbetalen één werkdag kan verstrijken.
3. De reeds door koper betaalde reserveringskosten ten bedrage van € 500,00 zullen op de datum waarop de notariële akte van levering wordt gepasseerd met de koopprijs worden verrekend.

Artikel 5 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van juridische levering en in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen, inclusief de aanleg van openbare nutsvoorzieningen. Hieronder vallen de volgende werkzaamheden:
 - a. aanleg van het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen m.u.v. gas. De huisaansluitingen dienen zelf aangevraagd te worden. De bijbehorende kosten zijn voor rekening van koper.
Het kan zijn dat deze nutsvoorzieningen geruime tijd na de juridische levering van het verkochte aangelegd worden door de nutsbedrijven. Databedrijven zoals KPN en Ziggo kunnen ervoor kiezen hun hoofdleiding pas aan te leggen als er voldoende klantvraag is. Koper dient hier rekening mee te houden door tijdig de aanvraag van zijn/haar huisaansluiting aan te vragen;
 - b. aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen (rekening houdend met het oppervlakkig afvoeren van hemelwater voor de bouwwegen richting de waterslinger) inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering;
 - c. aanbrengen van de vuilwater hoofdriolering en de vuilwater rioolaansluitingen vanaf het hoofdriool tot de perceelgrens met op het perceel van de koper een aansluitpunt in de vorm van een PK-put.
2. Het verkochte zal bij de aflevering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het gebruik als woning nodig zijn. Dit betekent dat de grond geschikt is voor de functie wonen. Dit betekent echter niet dat er wit zand wordt aangebracht. Vanaf het moment van feitelijke (af)levering is het verkochte voor risico van koper.
3. Onder het bouwrijp maken als bedoeld in het eerste lid van dit artikel valt niet het aanbrengen van inritten van de weg tot het erf van de woningen en voorzieningen voor het oppervlakkig afvoeren van regenwater van de perceelsgrens naar een voorziening als de waterslinger.
4. De verkoper staat niet in voor de draagkracht van de ondergrond van het verkochte en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de ondergrond van het verkochte. Eventuele kosten van onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond zijn voor rekening van de koper evenals de kosten van funderingsconstructies.

5. Ter plaatse van de toekomstige inrit van en naar het perceel mag door koper oppervlakkig een noodoverstort vanuit de infiltratievoorziening van het perceel worden aangeboden. Het overtollige water wordt via de inrit over de (bouw)weg naar de waterslinger afgevoerd. De inrit wordt tijdens het woonrijp maken aangelegd. In de tussentijd dient de koper maatregelen te nemen om het overtollige regenwater bij de bouwweg aan te bieden.

Artikel 6 Bouwen woning

1. Koper is verplicht op het verkochte een woning te bouwen.
2. Het is koper niet toegestaan het verkochte in gebruik te nemen, waaronder uitdrukkelijk ook te verstaan het plaatsen van (bouw)materialen, tijdelijke units en/of stroomkasten voordat het bouwrijp is gemaakt en voordat de feitelijke levering heeft plaats gevonden.
3. Koper is verplicht om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen in te dienen uiterlijk twee maanden na de datum van ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst. Koper is ermee bekend dat op de aanvraag voor een omgevingsvergunning de beleidsregel wet Bibob gemeente Heusden 2021 van toepassing is.
4. Binnen zes maanden na de datum van het passeren van de in artikel 3.2 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte van levering, dient koper met de bouw te zijn aangevangen. Onder dit laatste wordt verstaan dat minimaal de fundering is gelegd.
5. Koper zorgt ervoor dat de woning uiterlijk binnen achttien maanden na verlening van de omgevingsvergunning gebruiksklaar is.

Artikel 7 Voorschriften bij realisatie opstallen

1. Koper realiseert de voor de bouw in te richten bouwplaats uitsluitend op het verkochte.
2. Koper is ervoor verantwoordelijk dat de bij de bouw betrokken personen parkeren op het verkochte en indien dat niet mogelijk is op de openbare weg, mits het overige verkeer hierdoor niet wordt gehinderd.
3. Koper zorgt ervoor dat de overlast voor aangrenzende percelen tot een minimum beperkt blijft.
4. Koper is ervoor verantwoordelijk dat de bouwplaats en de directe omgeving schoon en opgeruimd is en blijft en treft daarbij zodanige voorzieningen dat (bouw)afval wordt opgevangen en afgevoerd.
5. Koper treft sanitaire voorzieningen voor het personeel dat gedurende de bouw aanwezig is.
6. Het plaatsen van containers voor opslag van materialen en gereedschappen is uitsluitend toegestaan op het verkochte en alleen tijdens de bouwperiode.
7. Het plaatsen van een bouwkeet of ander onderkomen voor personeel van aannemers of onderaannemers is uitsluitend toegestaan binnen het verkochte en alleen tijdens de bouwperiode.
8. Koper treft voorzieningen tegen diefstal van bouwmaterialen en andere goederen. Verkoper is niet aansprakelijk voor enige vorm van diefstal en/of vernieling.
9. Het is niet toegestaan opslagruimtes of bouwketen voor bewoning te gebruiken.
10. De openbare weg moet te allen tijde vrijgehouden worden, bermen en wegen mogen niet gebruikt worden voor opslag of verwerking van materiaal of voor het (tijdelijk) deponeren van bouwafval.
11. Het (bouw)personeel mag alleen op het verkochte verblijven.

12. Indien bij het laden en lossen van bouwmaterialen de doorgang op de openbare weg (tijdelijk) wordt belemmerd, dient koper de omwonenden daarvan minimaal één (1) dag van tevoren over te informeren.
13. Indien werkzaamheden op de bouwplaats moeten worden verricht die ernstige (geluids)hinder zullen veroorzaken voor aangrenzende bewoners, is koper verplicht deze bewoners of eigenaren van deze percelen minimaal één (1) dag van tevoren hierover te informeren.
14. Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.
15. Uitkomende grond uit het verkochte vervalt aan de koper en mag niet achterblijven op (toekomstig) openbaar terrein.

Artikel 8 Milieu

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen grond, is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het milieutechnisch onderzoek van Tritium Advies van 8 oktober 2018 met nummer 1802/194/MIB-01, versie 1. In dit onderzoek is de toestand van de bodem en het grondwater omschreven, waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisatie van de beoogde bestemming 'wonen'. Dit rapport is in te zien bij de gemeente.
2. Verkoper heeft een aanvullend onderzoek laten uitvoeren met als doel een indicatie te krijgen van het P-FAS gehalte (poly- en perfluoralkylstoffen) in het gebied. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Verhoeven Milieutechniek BV van 9 oktober 2019 met nummer B19.7541A/Brfvp-01/MH. Er bestaan voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders. Met betrekking tot het hergebruik van grond op een andere locatie, zijn de regels van de Regeling Bodemkwaliteit en het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Voornoemd rapport is in te zien bij de gemeente.
3. Verkoper heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, en op basis van het in lid 1 genoemde onderzoek, geen reden om aan te nemen, dat het verkochte niet geschikt is voor woningbouw. Indien na heden blijkt dat het verkochte verontreiniging bevat die ertoe leidt dat het verkochte met in achtneming van de heden geldende milieuregelgeving niet geschikt is voor de bestemming wonen, zal verkoper voor zijn rekening zorgdragen voor sanering van de betreffende verontreiniging zodanig dat het verkochte alsnog voor bedoelde bestemming geschikt is, tenzij het verontreiniging betreft die dateert van na de feitelijke levering van het verkochte aan koper. Indien na de feitelijke levering van het verkochte aan koper verontreiniging wordt geconstateerd, dient koper aan te tonen dat sprake is van verontreiniging die is ontstaan voor de feitelijke levering.
4. Het risico dat het verkochte - als gevolg van een wijziging van de milieuregelgeving die na heden in werking treedt - niet langer geschikt is voor de bestemming wonen is voor rekening van koper.
5. Indien koper grond van de bouwkaavel wil ontgraven, afvoeren dan wel elders wil toepassen, moet koper er rekening mee houden dat deze grond elders niet zonder meer

toepasbaar is. Koper is verantwoordelijk voor de uitvoering van de hiervoor mogelijk vereiste aanvullende keuringen op grond van voornoemde Regeling en Besluit Bodemkwaliteit.

Artikel 9 Inrit en parkeren op het verkochte

1. Op het verkochte is één (1) inrit van maximaal vijf (5) meter toegestaan. In verband met deze inrit dient door koper een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Verwezen wordt hierbij naar de informatiebrochure zoals aangehecht als **bijlage 3**. De kosten voor de aanleg van de inrit (op gemeenteground) zijn voor de gemeente en de legeskosten voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de inrit komen voor rekening van koper.
2. Koper is verplicht minimaal twee (2) parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden zoals omschreven in voornoemde informatiebrochure.
3. De onder 2 genoemde verplichting en de verplichting om de parkeerplaatsen niet voor andere doeleinden te gebruiken zal in de akte van levering van het verkochte als volgt worden opgenomen:
 - a. Koper is verplicht tot het aanleggen en gebruiken van twee parkeerplaatsen, waarvoor minimaal vijf (5) x vijf (5) meter ruimte gereserveerd moet worden voor twee personenauto's op het verkochte. De parkeerplaatsen mogen nimmer worden verwijderd of aan haar bestemming als particuliere parkeerplaats voor twee personenauto's worden onttrokken. Deze twee parkeerplaatsen dienen via de inrit met een maximale breedte van 5 meter onafhankelijk van elkaar benaderbaar te zijn en mogen niet achter elkaar worden aangelegd. Door de parkeerplaatsen naast elkaar aan te brengen zijn deze onafhankelijk benaderbaar.
 - b. Koper moet zich onthouden van al hetgeen het gebruik van de parkeerplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de desbetreffende parkeerplaats en, waarbij de daaraan verbonden kosten voor rekening komen van koper. De gemeente toetst gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning de aangegeven plaats en afmetingen van deze parkeerplaatsen.
4. Voornoemde verplichting wordt in de akte van levering van het verkochte als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 14 opgenomen, of voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 15 van deze overeenkomst.

Artikel 10 Erfdienstbaarheid in verband met planten hagen en/of erfafscheidingen

1. Ten laste van het verkochte (als dienend erf) en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen en de openbare ruimte (als heersend erf) zal in de akte van levering van het verkochte worden gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaars en/of de gebruikers van het dienende erf moeten dulden dat op het dienende erf, daar waar het perceel grenst aan de openbare wegen en de openbare ruimte tegen de erfgrans aan, door en op kosten van koper hagen of hekken worden geplaatst en beplant (en geheel bedekt) met een groenblijvende klimplant overeenkomstig het bepaalde in het uitwerkingsplan Geerpark fasen 2B-3 en 2C en conform bijlage 1 van datzelfde uitwerkingsplan die door de perceeleigenaar in stand gehouden dienen te worden. Andere soorten erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

2. Voor lage hagen (aanplantmaat circa 60-80 cm), gelegen aan de voorzijde van de woning, inclusief de haag aan de zijkant vanaf de voorzijde tot de gevel als het een hoekhuis betreft, dient een breedte van 50 cm vanaf en langs de perceelsgrens op het perceel van koper te worden gereserveerd, waarbij de planten op 25 cm afstand van de perceelsgrens op het perceel van koper aangebracht moeten worden. Voor hoge hagen (aanplantmaat circa 1.25 cm), gelegen aan de zijkant van het perceel en aan de achterzijde van het perceel dient 80 cm vanaf en langs de perceelsgrens op het perceel van koper te worden gereserveerd, waarbij de planten op 25 cm afstand van de perceelsgrens op perceel van koper aangebracht moeten worden. Er mogen geen trapjes, hulpconstructies of andere materialen zoals regenafvoerpijpen worden aangebracht in het talud van de waterslinger op grond die niet in eigendom is van koper of diens rechtsopvolger.
3. De maten van het hekwerk dienen te voldoen aan het bepaalde in het bestemmingsplan voor erfafscheidingen. Hekwerk dient te bestaan uit gaashekwerk en te worden beplant (en geheel bedekt) met een groenblijvende klimplant (bijv. klimop). Voor hekwerk dient een breedte van 15 cm vanaf en langs de perceelsgrens op het perceel van koper te worden gereserveerd, waarbij een ruimtereservering van 15 cm op het perceel van koper moet worden gereserveerd ten behoeve van de groenblijvende klimplant. De groenblijvende klimplant dient op 7,5 cm afstand uit de erfgrans op perceel van koper te worden geplant. De gemeente toetst gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning op de aangegeven plaats en afmetingen van deze erfafscheidingen.
4. Voornoemde bepalingen worden in de akte van levering van het verkochte opgenomen als erfdienstbaarheid, of voor zover nodig als kettingbeding als bedoeld in artikel 15 van deze overeenkomst.

Artikel 11 Afvoer vuilwater en hemelwaterafvoersysteem

1. Verkoper (in de openbare ruimte) en koper (op het verkochte) zijn verplicht een stelsel aan te leggen ten behoeve van de afvoer van vuilwater. Ter voorkoming van overlast in de woning dient het vuilwaterriool in de woning te worden voorzien van een deugdelijke ontluchting (dakdoorvoer).
2. Koper en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht tot het aanleggen en in stand houden van een afwateringssysteem voor hemelwater. Koper (en zijn rechtsopvolger(s)) is verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op het verkochte. Koper is ermee bekend dat een omgevingsvergunning voor bouwwerken, zijnde geen gebouwen, alleen wordt verleend als is aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit (zoals infiltratiekratten en grindkoffers).
3. Het is koper en zijn rechtsopvolger(s) slechts toegestaan hemelwater, dat afkomstig is van het verkochte, te lozen op voorzieningen in het openbaar gebied, wanneer zij heeft voldaan aan het realiseren van tenminste 1,5 m³ waterberging op het verkochte. Het surplus aan hemelwater mag dan (via het maaiveld) geloosd worden op de voorzieningen in het openbaar gebied. De koper kan zelf bepalen op welke manier vormgegeven wordt aan de berging op het verkochte. De gemeente toetst gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning op de dimensionering. Om de goede werking van gemeld hemelwaterafwateringssysteem te bevorderen is het voorts verboden om vloeistoffen in de grond te lozen of op enigerlei wijze te doen terechtkomen die het grondwater kunnen doen vervuilen.
4. De kosten van onderhoud, behoud en vernieuwing van de zich op het verkochte gelegen afwateringsleidingen en infiltratiekratten zijn voor rekening van koper. Koper dient een

tekening met plaats en afmetingen van deze waterbergingsvoorziening ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen.

Artikel 12 Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod

1. Koper is verplicht het verkochte na de juridische levering gedurende een termijn van zes (6) jaar uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen (**'zelfbewoningsplicht'**).
2. Het is koper verboden –enig deel van- het verkochte na de juridische levering gedurende een termijn van zes (6) jaar te verkopen en/of te bezwaren met een beperkt genotsrecht (zoals opstalrecht, erfpacht, erfdienstbaarheid en vruchtgebruik) (**'vervreemdingsverbod'**).
3. De zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod vervallen van rechtswege na verloop van de in lid 1 en 2 genoemde termijnen. Indien het verkochte gedurende deze termijnen wordt vervreemd (wat alleen is toegestaan in de situaties die in lid 4 zijn genoemd), geldt voor de rechtsopvolger van koper het restant van de termijnen van zes (6) jaar na de datum waarop het verkochte juridisch aan (de eerste) koper is geleverd
4. De zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod zijn alleen in de volgende gevallen niet van toepassing:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter (art. 3:174 BW);
 - b. executoriale verkoop; of
 - c. een schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 5.
5. In gevallen waarin handhaving van het zelfbewoningsbeding en/of het vervreemdingsverbod onevenredig belastend is voor koper in relatie tot het met het beding te dienen doel, kan koper aan verkoper verzoeken om, al dan niet tijdelijk, schriftelijk ontheffing te verlenen van voornoemd(e) beding(en). Van een onevenredig belastend geval als hiervoor bedoeld kan onder andere sprake zijn in onderstaande gevallen:
 - a. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenlevingsovereenkomst van de koper door echtscheiding of beëindiging;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
6. Indien koper in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 en/of lid 7, verbeurt hij, zonder dat een ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete per overtreding aan de verkoper van EUR 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). De boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van de verkoper geheel onverlet.
7. Koper zal bij overdracht of bij bezwaring met een beperkt genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan bij wijze van derdenbeding, zijn verplichtingen uit hoofde van lid 1 tot en met 7 ten behoeve van verkoper opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger dan wel de beperkt gerechtigde.

Artikel 13 Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. Koper is jegens de gemeente:
 - a. verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond kan worden aangebracht en onderhouden;
 - b. verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten;
 - c. verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
3. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt op haar of zijn kosten worden hersteld of, als de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

Artikel 14 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

1. De in deze koopovereenkomst opgenomen verplichtingen (waaronder in ieder geval artikel 9), waarbij de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte onder welke benaming ook zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.
2. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vestiging van de kwalitatieve verplichting.

Artikel 15 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit deze overeenkomst voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van verkoper, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens

rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

Artikel 16 Boetebepaling

1. Indien koper:
 - a. tekortschiet in de nakoming van het bepaalde in artikel 3.2 en/of artikel 4.1 en/of artikel 6, 9.2, 9.3, 10.2 en 10.3 van deze koopovereenkomst; en
 - b. door de verkoper schriftelijk en met inachtneming van een termijn van één (1) kalendermaand in gebreke is gesteld; en
 - c. niet alsnog binnen de door de verkoper gestelde termijn als bedoeld onder b nakomt, verbeurt koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de verkoper per overtreding van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro), te vermeerderen met € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van € 20.000,00 (zegge: twintigduizend euro) per overtreding.
2. Het bepaalde in 16.1 laat het recht van de verkoper op nakoming en/of volledige schadeloosstelling op grond van de wet en/of ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 17.1 geheel onverlet.

Artikel 17 Ontbinding

1. In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW ev. heeft verkoper ook het recht deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
 - a. koper niet alsnog binnen de door verkoper gestelde termijn als bedoeld onder artikel 16.1 sub b nakomt; of
 - b. koper in staat van faillissement komt te verkeren; of
 - c. voor koper surséance van betaling is aangevraagd.
2. Indien verkoper deze koopovereenkomst ontbindt op een van de gronden zoals opgenomen in 17.1 van dit artikel, bestaat er voor koper geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/ of kosten en ontstaan er voor verkoper geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hem ontvangen prestaties.
3. Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond, te vermelden per aangetekende post.
4. **onder voorbehoud financiering OPTIONEEL**
Ingeval de koper niet binnen 7 weken na toezending per post van deze overeenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meerdere geldleningen ter financiering van het verkochte tot een totale hoofdsom van € incl. btw, van en onder de bij de erkende geldverstrekken instellingen gebruikelijke bepalingen, en ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is verleend, is koper bevoegd de overeenkomst te ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen.
5. Het beroep op de in lid 4 gemelde voorwaarde moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na de

voor de desbetreffende voorwaarde in lid 4 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Als in deze koopovereenkomst meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon als koper optreedt, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
4. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door alle partijen ondertekend te worden.

Artikel 19 Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Bijlagen:

1. Situatietekening verkochte;
2. Tekening overzicht coördinaten;
3. Informatiebrochure voor particuliere bouwers in Geerpark te Vlijmen d.d. <datum>;
4. Het afschrift van de akte van tenietgaan van de erfdienstbaarheden op de gronden die eigendom zijn van Woonveste;
5. Erfafscheidingen Geerpark fasen 2b3 en 2c.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Datum:

Datum:

Verkoper:

Koper:

Stichting Woonveste
Namens deze:
K.P. Roelofsma
clustermanager gemeente Heusden

Na(a)m(en) koper(s)