


## **Koopovereenkomst Vrije Kavel "Bij de Hoge Dennen 14" te Kerckebosch**

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap **Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch B.V.**, gevestigd te Zeist, kantoorhoudende te 3708 DM Zeist, Graaf Lodewijklaan 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51964619, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directie, de heer E.J. Roelofsen, hierna te noemen: "verkoper";
2. , hierna tezamen te noemen: "koper";

### **IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- Op initiatief van de gemeente Zeist en woningcorporatie Seyster Veste een gedeelte van de wijk "Kerckebosch" te Zeist wordt herontwikkeld;
- In het kader van deze herontwikkeling verkoper de te herontwikkelen grond in eigendom heeft verworven, welke gronden gedeeltelijk zijn bestemd voor de verkoop als "vrije kavels", derhalve zonder van tevoren vastgesteld bouwplan.
- Op deze wijze wordt, binnen het kader van het bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch, het masterplan Kerckebosch, het beeldkwaliteitplan en het hierna te noemen kavelpaspoort aan de (toekomstige) eigenaren van die kavels de mogelijkheid geboden op grond van een door hen zelf op te stellen bouwplan een woning te realiseren;
- Dit bouwplan - alvorens koper tot aanvraag van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning overgaat - door het vanwege de verkoper in te stellen kwaliteitsteam getoetst wordt aan het masterplan Kerckebosch, het beeldkwaliteitsplan Kerckebosch en het kavelpaspoort;
- Het kwaliteitsteam de koper - indien koper dit wenst - kosteloos kan ondersteunen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, bij vragen over de uitvoering en aanverwante zaken;

- Kerckebosch een wijk is die organisch wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Dat wil zeggen stap voor stap met de mogelijkheden om bij te stellen wanneer de woningmarkt en/of de woonomgeving daar om vragen. Tevens is de wijk Kerckebosch gelegen in een bos- en heidegebied, een natuurgebied, en dat vraagt een zorgvuldig en duurzaam omgaan met deze natuur. De organische ontwikkeling en de ligging in een natuurgebied maken dat de buitenruimte er in werkelijkheid anders kan uitzien dan op tekening dan wel verkoopbrochure wordt voorgesteld. De koper dient zich hiervan bewust te zijn.

## **VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

### **Stukken die deel uitmaken van de overeenkomst**

Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van een uittreksel van de akte van levering waaronder het betreffende perceel naar de WOM, de dato 29-02-2012, de informatiebrochure 'Verkoop vrije kavel HD14', het handboek 'Zelf Bouwen in Kerckebosch', het bouwplaatsprotocol, het Ecologisch werkprotocol, en te hebben kennisgenomen van het kavelpaspoort dat betrekking heeft op het hierna te noemen verkochte. Het **uittreksel van de akte van levering, de informatiebrochure, het Handboek Zelf Bouwen, het bouwplaatsprotocol, Ecologisch Werkprotocol** en het bedoelde **kavelpaspoort** zijn aan deze overeenkomst gehecht.

### **Definities**

#### **Artikel 1**

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. "**koop**": de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. "**kwaliteitsrekening**": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 5. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO onder nummer NL37 ABNA 0 533761697;
3. "**kwaliteitsteam**": een team bestaande uit 6 leden, te weten de stedenbouwkundige, de ecooloog en de landschapsarchitect van Kerckebosch alsmede vertegenwoordigers van de Welstandcommissie en de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving en de projectdirecteur van de wijkontwikkelingsmaatschappij (tevens zijnde de voorzitter van het

kwaliteitsteam). Het kwaliteitsteam heeft als taak de kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimte te bewaken zoals deze is vastgelegd in het masterplan Kerckebosch en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan.

4. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 5. te noemen notaris;
5. "notaris": een van de notarissen verbonden aan het kantoor Woortmann notarissen te Zeist, dan wel diens waarnemer;
6. "verkochte": het in artikel 2 te omschrijven registergoed.

### **Koop en verkoop**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:  
een perceel bouwgrond, gelegen in herontwikkelingsgebied Kerckebosch te Zeist, deelplan Bij de Hoge Dennen, groot (ongeveer) 1.018m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie E nummer 3459, een en ander zoals dit ter plaatse kennelijk zal worden aangeduid en afgepaald en zoals schetsmatig met kavelnummer HD14 is aangegeven op het kavelpaspoort, **waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht.**
2. Voor de levering plaatsvindt wordt er door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte toegekend. Na de levering zal de definitieve kadastrale aanwijzing plaatsvinden. Het Kadaster zal hiertoe in overleg met verkoper en koper een afspraak maken. Zowel verkoper als koper zullen bij grensaanwijzing aanwezig zijn.

### **Koopprijs**

#### **Artikel 3**

De koopprijs voor het verkochte bedraagt: + "vrij op naam", dat wil zeggen dat de notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de koopovereenkomst, de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede omzetbelasting terzake van de levering voor rekening van verkoper zijn en derhalve bij de koopprijs zijn inbegrepen. De koopprijs wordt geïndexeerd op basis van de CBS-index, nieuwbouwwoningen, inputindex 2010=100, zoals beschreven in artikel 24.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 4**

De notariële kosten ter zake deze overeenkomst, de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting (indien en voor zover verschuldigd) zijn voor rekening van verkoper.

## **Verklaringen verkoper**

### **Artikel 5**

Verkoper garandeert:

1. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
2. Met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
4. Het verkochte is niet bezwaard met erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, tenzij in deze overeenkomst anders is vermeld.
5. Er worden aan koper geen andere kettingbedingen opgelegd dan die welke blijken uit deze koopovereenkomst.
6. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht anders dan die eventueel blijken uit deze koopovereenkomst.
7. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
8. Het verkochte is niet bezwaard met publiekrechtelijke beperkingen.

## **Levering, betaling**

### **Artikel 6**

1. De levering zal plaatsvinden binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De koper dient uiterlijk 1 februari 2019 de aanvraag voor deze omgevingsvergunning in.
2. De betaling van de koopprijs geschiedt via de notaris.  
Koper is verplicht al het verschuldigde voor het moment van ondertekenen van de

akte van levering te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening, tenzij partijen voor genoemde datum schriftelijk een andere datum overeenkomen.

### **Over- of ondermaat**

#### **Artikel 7**

Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Indien na definitieve inmeting van het verkochte door het kadaster blijkt dat de kadastrale oppervlakte van het verkochte meer dan een procent (1%) kleiner respectievelijk groter is dan de in de in artikel 2 lid 1 genoemde oppervlakte, dan is er sprake van een uitzondering. Alsdan heeft koper respectievelijk verkoper het recht om van verkoper respectievelijk koper te vorderen dat verkoper respectievelijk koper aan koper respectievelijk verkoper een vergoeding betaalt ter grootte van **+** (*de gemiddelde m2 prijs*) (€ **+**,00 inclusief omzetbelasting) per centiare dat het verkochte blijktens kadastrale definitieve inmeting kleiner respectievelijk groter is dan de bij de in artikel 2 lid 1 genoemde grootte, doch uitsluitend *indien en voor zover* de kadastrale oppervlakte na definitieve inmeting meer dan een procent (1%) afwijkt van de in artikel 2 lid 1 genoemde oppervlakte.

### **Waarborg**

#### **Artikel 8**

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:
  - een waarborgsom ten belope van **vijf procent (5%)** van voormelde koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening;
  - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van **vijf procent (5%)** van voormelde koopprijs,zulks uiterlijk binnen 2 weken na ondertekening door koper van deze koopovereenkomst).
2. Indien koper kiest voor het storten van een waarborgsom moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed.
3. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 19 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.  
Ingeval verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande

(telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel 19 bedoelde dagboete is verschuldigd.

4. Na het ondertekenen van de akte van levering, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.
5. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, indien verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 19 omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
6. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

7. Indien is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot koper al haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en de akte van levering is nagekomen is;
  - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
  - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

Als de geldigheidsduur van de bankgarantie dreigt te verlopen voordat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris verplicht om de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd dan

wel tijdig - dat wil zeggen uiterlijk 2 weken voor het aflopen van de eerder gestelde bankgarantie - een nieuwe bankgarantie wordt gesteld.

8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

### **Baten, lasten, risico en feitelijke levering**

#### **Artikel 9**

1. Het risico met betrekking tot het verkochte gaat op koper over bij de ondertekening van de leveringsakte.
2. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de leveringsakte.
3. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van ondertekening van de leveringsakte voor rekening van koper.

### **Leveringsverplichting verkoper**

#### **Artikel 10**

1. Verkoper is verplicht koper eigendom te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst en/of uit documenten waarnaar deze koopovereenkomst verwijst vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst en/of uit documenten waarnaar deze koopovereenkomst verwijst vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst en/of uit documenten waarnaar deze koopovereenkomst verwijst vermelde.
2. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze koopovereenkomst en/of documenten waarnaar deze koopovereenkomst

verwijst vermelde.

3. Verkoper draagt bij de levering aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), alsmede de rechten uit eventuele garantieregelingen, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

4. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

### **Gebruik, feitelijke staat van het verkochte**

#### **Artikel 11**

1. Koper zal het verkochte gebruiken als bouwgrond voor de realisatie van een woning met toebehoren.  
Koper zal zelf voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de voor de bouw van de woning met toebehoren benodigde toestemmingen, vergunningen, vrijstellingen en/of ontheffingen.
2. Verkoper garandeert dat het verkochte ten tijde van de akte van levering in milieutechnische zin de feitelijke eigenschappen bezit die voor gebruik als bouwkevel bestemd voor de bouw van een (grondgebonden) woning nodig zijn. Ten behoeve van de behandeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal verkoper uiterlijk bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (uiterlijk op 1 februari 2019) aan koper een bodem- en grondwater onderzoeksrapport verstrekken, waaruit de geschiktheid van bodem en grondwater voor genoemd gebruik blijkt.
3. Verkoper zal zorgdragen voor:
  - a. het zodanig toegankelijk maken van het verkochte, dat een en ander voldoende bereikbaar is voor bouwverkeer;
  - b. het aanleggen van een inrit vanaf de openbare weg tot aan de eigendomsgrens van het verkochte (na realisatie van de woning door verkoper in overleg met de koper);
  - c. de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektra, telecommunicatie en riool in de openbare rijweg, waarop het verkochte kan worden aangesloten (het



aansluiten van het verkochte op de hoofdinfrastructuur is op eigen aanvraag en kosten van koper);

- d. het aanleggen van de erfafscheidingen en beplanting conform kavelpaspoort (voor zover nog niet gerealiseerd, in overleg met de koper);
- e. het woonrijp maken van de woonstraat (nadat alle woningen op bedoelde vrije kavels gelegen aan bedoelde aan te leggen woonstraat zijn opgeleverd);
- f. het opleveren van de kavel zonder bebouwing, dan wel infrastructuur op de kavel;

een en ander zonder dat koper hiervoor een vergoeding aan verkoper verschuldigd is.

Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij ermee instemt dat deze werkzaamheden ten tijde van de levering nog niet allemaal zijn verricht.

4. Zodra zijn woning is opgeleverd, zal koper de verkoper hiervan onverwijld en schriftelijk op de hoogte brengen.
5. Het verkochte, waaronder het op het kavelpaspoort aangegeven bebouwingsvlak, zal ten tijde van de levering niet vrij zijn van houtopstanden. Koper dient zelf zorg te dragen voor (een vergunning voor) het verwijderen van houtopstanden.
6. De door de koper ingeschakelde aannemer(s) dienen zich te houden aan het door de WOM opgestelde Ecologisch Werkprotocol en bouwplaatsprotocol (zie bijlage overeenkomst). Koper is verantwoordelijk voor de naleving hiervan.

### **Verklaringen verkoper inzake herontwikkeling Kerckebosch**

#### **Artikel 12**

1. Het door de gemeente in maart 2009 vastgestelde "Masterplan Kerckebosch" zal voor verkoper het uitgangspunt zijn bij de (planning van) herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Het is koper bekend dat de herontwikkeling zich op het moment van ondertekening van deze overeenkomst in een stadium bevindt dat er zich nog al dan niet marktgerelateerde omstandigheden voor kunnen doen - welke buiten de macht van verkoper liggen - die invloed kunnen hebben op de (planning van) herontwikkeling. Aan de tijdsplanning ten aanzien van de realisatie van de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch, kunnen door koper derhalve geen rechten worden ontleend.
2. Ten aanzien van de voor koper van belang zijnde onderdelen van de herontwikkeling verklaart verkoper, onverminderd het bepaalde in lid 1, dat:
  - a. op het perceel in de informatiebrochure aangegeven als "De Bosrand", "Bij de Hoge Dennen" en "Op de Hei" geen sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen gerealiseerd worden;
  - b. er straatverlichting aanwezig is ten tijde van de eerste bewoning in de betreffende woonbuurt.

**Bouwplan, D.O., kwaliteitsteam en kavelpaspoort****Artikel 13**

1. De koper is verplicht voor zijn rekening en risico een bouwplan voor het verkochte te (doen) vervaardigen.
2. Het bouwplan dient, naast de overige voorwaarden welke zijn opgenomen in deze koopovereenkomst en het kavelpaspoort, te voldoen aan het bestemmingsplan Kerckebosch, het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en andere eisen van de Woningwet.  
Daarnaast zal voor wat betreft duurzaamheid in en buiten de woning de GPR methodiek (gemeentelijke praktijk richtlijn duurzaam bouwen) van toepassing zijn met als leidraad een score van 8 voor gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een score 7 op energie, milieu en gezondheid.
3. De koper dient het definitief ontwerp (D.O.) van het bouwplan ter goedkeuring voor te leggen aan het kwaliteitsteam. Voorts heeft de koper de mogelijkheid om het bouwplan in schetsontwerp, alsmede het voorlopig ontwerp (V.O.) ter beoordeling/advisering bij het kwaliteitsteam in te dienen.
4. Het kwaliteitsteam komt 5 keer per jaar bijeen (elke 2 maanden, met uitzondering van de zomermaanden). De exacte data waarop het kwaliteitsteam bijeenkomt, zullen op de website ([www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl](http://www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl)) gepubliceerd worden. Indiening van het schetsontwerp en/of het V.O. (indien gewenst) en het D.O. bij het kwaliteitsteam dient te geschieden tenminste 1 week voordat kwaliteitsteam bijeenkomt. Een (tijdig) ingediend schetsontwerp, V.O. en D.O. zal in de eerstvolgende bijeenkomst van het kwaliteitsteam dat gehouden wordt na het moment van indiening behandeld worden.
5. Het kwaliteitsteam zal goedkeuring aan het D.O. niet onthouden, indien het betreffende D.O. voldoet aan het bepaalde in deze koopovereenkomst, het masterplan Kerckebosch, het beeldkwaliteitplan en het kavelpaspoort. Het besluit van het kwaliteitsteam wordt binnen 1 week nadat het kwaliteitsteam over de aanvraag heeft beslist, schriftelijk aan de koper medegedeeld.
6. Indien het D.O. niet (volledig) wordt goedgekeurd door het kwaliteitsteam, dient koper het D.O. met inachtneming van de door het kwaliteitsteam aangegeven adviezen en aanbevelingen opnieuw bij het kwaliteitsteam in te dienen.
7. Eerst na goedkeuring door het kwaliteitsteam, zal koper op basis van het goedgekeurde D.O. bij de gemeente Zeist een aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de bouw van de woning indienen, uiterlijk op 1 februari 2019.

8. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij zelf vergunningen dient aan te vragen voor het verkrijgen van - en zelf dient zorg te dragen voor - de huisaansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van (vergunningen voor) deze huisaansluitingen zijn voor rekening van koper.
9. Het vervaardigen, ontwikkelen en realiseren van het bouwplan, alsmede het aanvragen voor de realisatie van het bouwplan benodigde vergunningen is voor rekening en risico van koper.

### **Kettingbeding: Erfafscheidingen en beplanting**

#### **Artikel 14**

Koper is verplicht zelf zorg te dragen voor het beheer en onderhoud van de erfafscheidingen en beplanting conform kavelpaspoort en is voorts verplicht de erfafscheidingen en beplanting conform hetgeen daarover in het kavelpaspoort is opgenomen in stand te houden en om de beplanting voor zoveel mogelijk tot wasdom en de op het kavelpaspoort aangegeven hoogte te laten komen.

### **Kettingbeding: parkeren.**

#### **Artikel 15**

Koper is verplicht op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor eigen gebruik te realiseren. Deze parkeervoorzieningen moeten als zodanig gebruikt en in stand gehouden worden. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke toestemming van verkoper. Voorzover (toekomstige) eigenaren, bewoners en/of gebruikers van het registergoed niet beschikken over een (personen)auto of ander motorvoertuig, wordt de gebruiksbepaling gedurende die situatie tijdelijk opgeschort.

### **Kettingbeding: Realisatie Bouwplan.**

#### **Artikel 16**

1. Koper is verplicht het door de gemeente goedgekeurde bouwplan overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning en hetgeen in deze koopovereenkomst is bepaald te realiseren.
2. De koper is verplicht om binnen 12 maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst te starten met de realisatie van het bouwplan en deze realisatie zoveel mogelijk ononderbroken voort te zetten.  
De koper zal de realisatie van het bouwplan voltooiën uiterlijk 18 maanden nadat gestart is met de bouw.

3. Verkoper kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn van 12 maanden respectievelijk 18 maanden met een nader te bepalen termijn verlengen. Indien de koper redelijkerwijs aannemelijk maakt dat de betreffende termijn bij normale inspanningen van koper niet haalbaar is, zal verkoper deze termijn verlengen met een periode die redelijkerwijs nodig is om het betreffende bouwplan te realiseren.
4. De koper verbindt zich jegens verkoper om gedurende de realisatie van het bouwplan ervoor zorg te dragen, dat het benodigde bouwverkeer via de door verkoper schriftelijk aan te geven routes voor bouwverkeer naar en van het verkochte zal worden geleid, een en ander met de bedoeling om overlast en schade aan het openbaar gebied zoveel mogelijk te voorkomen.
5. Dit kettingbeding vervalt zodra aan het gestelde in lid 1 van dit artikel is voldaan en het bouwplan is voltooid. Bij doorverkoop behoeft alsdan het bepaalde in dit artikel niet meer aan rechtsopvolgers te worden opgelegd.

**Kettingbeding: verplichting tot overdracht en boete, kwalitatieve verplichting.**

**Artikel 17**

1. Koper is verplicht het gestelde in alle bepalingen, die als kettingbeding in deze koopovereenkomst zijn aangeduid bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding of gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks - of genotsrecht daarop in de leveringsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht als verplichting tezamen met deze bepaling en onderstaand boetebeding (lid 2) in zijn geheel aan zijn opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks - of genotsrecht op te leggen ten behoeve van verkoper, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten dezelfde verplichtingen weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
2. In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel en het bepaalde in de opgenomen kettingbedingen in deze koopovereenkomst verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve verkoper een boete van **vijftigduizend euro (€ 50.000,00)**, een en ander onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
3. De verplichtingen genoemd in artikel 14 en 15 tot instandhouding van erfafscheidingen, beplanting en parkeervoorzieningen zullen in de akte van levering eveneens als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252

Burgerlijk Wetboek worden gevestigd.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

#### **Artikel 18**

1. Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde, dat koper niet uiterlijk op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend (artikel 6.1) een toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstreckende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van €+,- door koper onder de bij de grote erkende geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen; en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd - dat wil zeggen tegen overlegging van schriftelijke afwijzingen van ten minste 2 instellingen als bedoeld - aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden.

Indien deze ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel 19**

1. Indien er zich omstandigheden voordoen buiten de macht van verkoper waardoor verkoper zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet volledig of tijdig kan nakomen en er sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming, is er sprake van overmacht. Partijen zullen op eerste schriftelijke verzoek van de meest gereede partij in overleg treden teneinde de gevolgen van deze omstandigheden voor de overeenkomst te bespreken. Indien een dergelijk overleg niet binnen 2 maanden na het verzoek leidt tot een voor beide partijen acceptabele oplossing, is er sprake van een geschil in de zin van artikel 21.
2. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet

toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

3. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van één pro mille van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de koopprijs.
4. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
5. Eventueel over de boete verschuldigde belasting is daarin begrepen.
6. Lid 3 van dit artikel heeft geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied en verkoper door de notaris is betaald.

### **Overdracht rechten en verplichtingen, levering door derde(n)**

#### **Artikel 20**

Koper is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voor de ondertekening van de leveringsakte aan (een) derde(n) over te dragen.

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 21**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van dit contract zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Utrecht, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit contract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## **Inschrijving in de openbare registers**

### **Artikel 22**

Indien gewenst kan de koper voor het verlijden van de leveringsakte de notaris verzoeken om de koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Koper is ermee bekend dat de koopovereenkomst pas kan worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers zodra het verkochte een eigen kadastraal nummer heeft. De kosten van inschrijving van de koopovereenkomst, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 23**

1. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen begint of eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel 24**

1. Partijen kiezen ter zake de koop en haar gevolgen, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:
  - a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
  - b. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Alle bedragen in deze overeenkomst hebben het prijspeil 31 maart 2018 en worden geïndexeerd op basis van de CBS-index, nieuwbouwwoningen, inputindex 2010=100. De index wordt bepaald aan de hand van het laatst bekende cijfer ten tijde van de overdracht.

4. Bij ontbinding van deze koopovereenkomst worden er €500,- (inclusief BTW) aan gemaakte dossierkosten door verkoper bij koper in rekening gebracht.

Getekend te Zeist op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Koper(s) +

Getekend te Zeist op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verkoper (namens E.J. Roelofsen)