



KOOPOVEREENKOMST

voor een perceel grond in het project Het Perenlaantje te Hendrik-Ido-Ambacht.

Bij deze koopovereenkomst horen:

- de Situatietekening d.d. 29 januari 2026
- de juridische situatietekening d.d. 12 februari 2026
- de Concept leveringsakte d.d. 10 februari 2026
- Aanneemovereenkomst bouwnummer <<... >>
- Brief VROM Sophiaspoortunnel d.d. 14 maart 2007;
- Algemene voorwaarden

Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw Woningborg-certificaat

Planomschrijving : 20 woningen Het Perenlaantje in Hendrik-Ido-Ambacht

Bouwnummer : <<... >>

Ondergetekenden:

Statutaire naam	: BM Ontwikkeling B.V.
Kantooradres	: Hakgriend 26
Postcode / Plaats	: 3371 KA Hardinxveld-Giessendam
Postbus	: 13
Postcode / Plaats	: 3370 AA Hardinxveld-Giessendam
K.v.K. nummer	: 23084671
Telefoonnummer	: 0184-677200
E-mail	: info@bmvanhouwelingen.nl
Internet	: www.bmvanhouwelingen.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	: Mw. L.M. van Houwelingen
Functie	: Algemeen Directeur

Hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", en:

Achternaam	:		Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:		
Voorna(a)m(en)	:		
Adres	:		
Postcode / Woonplaats	:		
Telefoonnummer(s)	:		
E-mail adres(sen)	:		
Burgerlijke staat	:	Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)	
Achternaam	:		Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:		
Voorna(a)m(en)	:		
Adres	:		
Postcode / Woonplaats	:		
Telefoonnummer(s)	:		
E-mail adres(sen)	:		

Wordt het object op beide namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door * verstrekt.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



hierna in deze akte te noemen: "**de Verkrijger**",
in overweging nemende:

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Hendrik-Ido-Ambacht**, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied **Het Perenlaantje** te **HENDRIK IDO AMBACHT**, hierna te noemen "het Project".
2. Verkoper heeft de benodigde bouwkavels in het Project in eigendom danwel het recht op levering van de benodigde bouwkavels in het Project.
3. BM Wonen B.V., hierna te noemen "de Ondernemer", bereid is het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Verkrijger bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel bouwgrond, de bouwkavel, (indien daarvan sprake is) met de daarop in aanbouw zijnde woning aan Verkrijger te verkopen, met dien verstande dat Verkrijger een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwkavel voor zijn rekening en risico de woning in het Project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Zijn per @ overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning gelegen in het Project.

Het betreft: Een perceel ter grootte van totaal circa *** m², overeenkomstig de bij **Ambachtse Notarissen uit Hendrik-Ido-Ambacht**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer ***, plaatselijk bekend als ***, kadastraal bekend Gemeente **Hendrik-Ido-Ambacht** sectie **E** nummer ****

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

- II De koopsom bedraagt:

A.	de koopsom van het verkochte en bijkomende kosten (inclusief belasting)	EUR	*
B.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde koopsom en bijkomende kosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze akte	EUR	*
Totaal (A + B)		EUR	*

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen belasting is berekend naar een percentage van **21% omzetbelasting**, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



Bedenktime

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Lasten en Beperkingen. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het perceel grond zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 6 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer de laatste van de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan.
2. Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat, grootte en/of vorm van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsovername tot vergoeding ter zake.
2. indien de Verkoper ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koopovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de onder I van deze akte genoemde notaris deponeren en aan de Verkrijger te hand stellen.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

1. De koopsom: de grondkosten en de onder sub II bedoelde vergoeding; zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij levering;
2. De betaling van voormelde koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de onder I van deze overeenkomst genoemde notaris;
3. Tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd;
4. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 6% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf @@.@@.2026, tot aan de datum van levering. Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



5. Verkrijger verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld. Zolang geen schriftelijke mededeling aan de Verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (tenminste) drie (3) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Verkrijger in rekening brengen. Verkrijger is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd. Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Verkrijger wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 6

1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde perceel is door de Verkrijger geen financiering(s) (voorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde perceel / appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het perceel een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan **EUR INVULLEN MAKELAAR**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van **EUR INVULLEN MAKELAAR**.

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het intropen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 2 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het intropen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

Kosten

Artikel 7

1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
2. De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Verkrijger.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



3. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan.
4. Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Verkrijger met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Verkrijger ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

Koppeling met aannemovereenkomst

Artikel 8

1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten c.q. te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. De opschortende voorwaarden die gelden voor de aannemingsovereenkomst, gelden eveneens voor deze koopovereenkomst.
2. De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).
3. De Aannemingsovereenkomst geldt als bijlage van de onderhavige koopovereenkomst.
4. Verkrijger is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Verkrijger opdracht zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
5. Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Verkrijger zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Verkrijger niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.

6. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Verkrijger aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Verkrijger zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Opschortende voorwaarden

Artikel 9

(A) KEUZE

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

(B) KEUZE

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



- a. de Verkoper / Ondernemer voor ten minste **14** van de in totaal **20** woningen en/of appartementen (**70%**), waaruit het onderhavige project bestaat, is verkocht conform onderhavige koopovereenkomst en de daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst, waarvan de bedenktijd en een eventuele ontbindingstermijn voor financiering ongebruikt zijn verstreken, tenzij de Verkoper binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen;
- b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning en/of appartement deel uitmaakt, alle van overheidswege benodigde goedkeuringen en vergunningen voor het realiseren van het totale project zijn verkregen en deze vergunningen formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
- c. alle eventuele privaatrechtelijke belemmeringen (zoals uitspraak rechtscollege) zijn uitgewerkt die ertoe leiden dat verkoper in redelijkheid niet tot realisatie kan overgaan;

Op de opschortende voorwaarden kan enkel beroep worden gedaan door de Verkoper.

2. Voor artikel 4 (waarborgsom) ~~en artikel 6 leden 1 (financiering) en / of 2 (Nationale Hypotheek Garantie)~~ van onderhavige Koopovereenkomst en, artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de Aannemingsovereenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden van Woningborg geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

Onherroepelijke volmacht

Artikel 13

De Verkrijger dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht te verlenen tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het perceel, als vereist door de **Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht** casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie. De onherroepelijke volmacht tot hetgeen hiervoor vermeld staat wordt gedurende de bouw en tot drie maanden na oplevering van de woning gegeven aan de Verkoper.

Erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen e.d.

Artikel 14

De te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, derdenbedingen en/of bijzondere bepalingen worden in overleg met de notaris in de akte van levering of een afzonderlijke akte gevestigd. De lasten en beperkingen zijn opgenomen in de concept leveringsakte c.q. bijlage bijzondere lasten en beperkingen.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



Bijzondere Bepalingen

Artikel 15

In de (concept)akte van levering zullen (indien van toepassing) artikelen ten behoeve van de gemeente worden opgenomen inzake het voor rekening van Verkrijger in standhouden en onderhouden van op eigen erf bevindende (of aan eigen erf grenzende) erfafscheiding en/of paden.

Doorverkoop / vervreemding

Artikel 16

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de akte van levering is verleden. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Verkoper. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Onlosmakelijkheid

Artikel 17

Deze overeenkomst vormt geen onverbreeklijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Verkrijger het Verkochte heeft geleverd, tenzij de Ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is de Verkrijger gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Verkrijger de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met verzendbevestiging met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaan making van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden Verkrijger de schade te vergoeden die Verkrijger heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.

Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de Ondernemer onverhoopt failleert in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) – op verzoek van Verkrijger voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door Verkrijger de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.

Termijnen

Artikel 18

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Twee of meer kopers

Artikel 19

1. Indien meerdere personen als Verkrijgers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Verkrijgers elkaar volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
2. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Verkrijgers hoofdelijk verbonden. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Domiciliekeuze

Artikel 20

Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



Geschillen

Artikel 21

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Artikel 22

Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 23

Doorverkoop woningen, bewoningplicht

1. De Verkrijger verplicht zich de door hem gekochte bouwgrond door de Ondernemer te laten bebouwen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.
2. De Verkrijger verplicht zich de gekochte woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) gedurende tenminste twee jaar als eigenaar te bewonen en de woning gedurende die periode en gedurende de periode tot aan de bewoning niet aan een derde te verkopen.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 vervalt nadat de Verkrijger de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Verkrijger als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de Verkrijger ontheffing verlenen van de verplichting als genoemd in lid 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van Verkrijger of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Verkrijger of een van zijn gezinsleden;
 - c. ontbinding van het huwelijk van Verkrijger door echtscheiding of beëindiging van de samenleving of geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Verkrijger of een van zijn gezinsleden.
6. Bij niet-nakoming van de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt Verkrijger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,-) zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.
7. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de Verkrijger en onder nader vast te stellen voorwaarden, geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het in het vorige lid bepaalde.

Subsidie

Artikel 24

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Promotiemiddelen

Artikel 25

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Verkrijger aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



Woonomgeving

Artikel 26

Verkrijger is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Verkrijger is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Fasering/herontwikkeling

Artikel 27

1. Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
 - het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende omgevingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.
2. Voor zover van toepassing verklaart Verkrijger ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Verkrijger is opgeleverd.

Zetting

Artikel 28

1. De Verkoper maakt een voorbehoud ten aanzien van de zettingen van de grond / bodem.
2. De bouwkaavel (het Perceel), waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een (natuurlijk) proces waar grond / bodem onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van circa 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de Verkrijger zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkaavel is door de gemeente integraal voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Gebruiksvoorschriften tuin

Artikel 29

1. Als Verkrijger verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Verkrijger erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Verkoper adviseert koper daarom rondom de woning een strook van 50 mm vrij te houden van de gevel en hier grind of iets dergelijks aan te brengen.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



2. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Verkrijger het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).
3. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur.
4. Verkoper wijst Verkrijger erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Verkrijger in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.
5. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.
6. Verkoper adviseert Verkrijger de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Laagfrequent geluid van de Betuweroute

Artikel 30

De Verkoper wijst de Verkrijger met het feit dat er onderzoek is gedaan naar de mogelijke invloed van trillingen en laagfrequent geluid van de Betuweroute. De destijds door TNO opgestelde rapporten van 16 juli 2004 en 28 februari 2005, evenals het rapport van het interdepartementaal expertteam van 3 oktober 2005 zijn desgewenst opvraagbaar voor Verkrijger. Verkrijger heeft kennisgenomen van het eindadvies van het Expertteam d.d. 13 maart 2007 dat is opgesteld naar aanleiding van een testrit met een trein door de Sophiatunnel in januari 2007, alsmede de aanbiedingsbrief van het Ministerie van VROM aan de Gemeente van 14 maart 2007. De voornoemde bescheiden zijn als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. Uit bovenstaande bescheiden blijkt dat geen constructieve voorzieningen en geen geluidsvoorzieningen getroffen hoeven worden voor de woningen. Het is mogelijk dat (een deel van de) toekomstige eigenaren van de woningen hinder ondervinden van laag frequent geluid. Verkrijger communiceert dit richting de toekomstige eigenaren.

Vrijwaring

Artikel 31

Verkoper vrijwaart Verkrijger voor de risico's, aanspraken en/of daaruit voortvloeiende schade(s) en/of kosten aan de zijde van Verkrijger, welke kunnen voortkomen of voortkomen uit de betaling van de exploitatiebijdrage en van de leges.

Ondertekening

Getekend te Hardinxveld-Giessendam

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Verkoper:

De Verkrijger:

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Situatietekening d.d. 29 januari 2026
2. de juridische situatietekening d.d. 12 februari 2026
3. de Concept leveringsakte ...
4. Aanneemovereenkomst bouwnummer ...
5. Brief VROM Sophiaspoortunnel d.d. 14 maart 2007;
6. Algemene voorwaarden

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger:



ALGEMENE VOORWAARDEN

bijlage koopovereenkomst voor perceel grond in Het Perenlaantje in Hendrik-Ido-Ambacht.

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder Verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de Verkrijger en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als Verkrijger.
3. Onder Verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de Verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als Verkoper.
4. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koopovereenkomst verkochte perceel / percelen grond met de daarop door derden te bouwen of gebouwde opstal(len).

Verplichtingen van de Verkoper in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a De Verkoper is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.b Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de Verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
3. Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de Verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de onroerende zaak verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de Verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

Indien de onroerende zaak niet in eigendom wordt overgedragen, maar een recht van erfpacht of een ander beperkt recht aan de Verkrijger wordt verleend, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Omvang koopovereenkomst

Artikel 4

De levering van het perceel, strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 5

Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



een kleine toename van de kans op hinder in zo'n woning zou zijn. De bouwer zou ter voorkoming hiervan de in eerder onderzoek voorgestelde maatregelen kunnen nemen.

Anderzijds is er een zekere kans dat door de 'veroudering' van het spoor de geluid- en/of trillingsniveaus toch te hoog worden. In voorkomend geval kan dat worden ondervangen door daar in het onderhoudsregime rekening mee te houden omgevingstrillingen. Het monitoringsprotocol voor trillingen dat als uitvloeisel van het Tracé Besluit door de Betuweroute is opgesteld is daarvoor toepasbaar, zij het met een aanpassing in verband met het door het Tracé Besluit niet voorziene laagfrequent geluid.

Het Expertteam onderschrijft deze conclusies en adviseert alle betrokken partijen deze conclusies over te nemen. Met in acht name van het bovenstaande adviseert het Expertteam de contour vast te stellen op 35 meter uit het hart van elk van de tunnelbuizen.

Tenslotte zal het Expertteam zo spoedig mogelijk in opdracht van het Ministerie VROM (mede namens het Ministerie Verkeer en Waterstaat) een aanvullend advies uitbrengen dat inzicht biedt in de kosten als gevolg van het fenomeen laagfrequent geluid. Daaraan gekoppeld zal het Expertteam concrete voorstellen doen ter zake van de verdeling van deze kosten.

Hoogachtend,

De Minister van Wonen, Wijken en Integratie,
voor deze
De Directeur Stad en Regio,

Mevr. ir. A.M. Roessen

EINDADVIES EXPERTTEAM

Aan Breed bestuurlijk overleg LFG - De Volgerlanden
Van Expertteam De Volgerlanden
Datum 13 maart 2007
Onderwerp Eindadvies n.a.v. metingen Trillingen en LFG Sophiatunnel

In mei 2005 heeft het Ministerie van VROM (mede namens het Ministerie van Verkeer en Waterstaat) toegezegd een interdepartementaal aanjaagteam ("Expertteam") in te zetten om de problematiek in De Volgerlanden van de mogelijke hinder door infragehuid, ter plaatse van de Sophiaspoortunnel, integraal in beeld te brengen en om daarvoor oplossingsrichtingen aan te geven.

Op 3 oktober 2005 heeft het Expertteam haar advies uitgebracht in de vorm van het rapport:

"Laagfrequent geluid Betuweroute; Advisering inzake De Volgerlanden."

De belangrijkste conclusies in dit rapport waren:

- Uit een oogpunt van zorgvuldigheid adviseert het Expertteam een veilige bovengrens (95%-waarde) van 90 meter uit het hart van elk van de tunnelbuizen voorlopig aan te houden, totdat praktijkproeven met een beladen trein en 'proefwoningen' kunnen plaatsvinden.
- Op een afstand van meer dan 90 meter kunnen alle geplande woningen zonder constructieve aanpassingen worden gebouwd. Op deze afstand zal wel een deel van de bewoners de trein kunnen "waarnemen".
- Het Expertteam adviseert het rijk om het baanonderhoud van de Sophiatunnel op een zo hoog (en realistisch) mogelijk niveau te leggen en te houden.

Voorts was afgesproken dat het Expertteam de coördinatie en aansturing op zich zou nemen van het uitvoeren van een testrit met een trein door de Sophiatunnel en het uitvoeren van metingen voor laagfrequent geluid en trillingen aan een aantal referentiewoningen in de zone tot 90 meter uit het hart van de beide tunnelbuizen. Alle overheden als vertegenwoordigd in het "breed bestuurlijk overleg" waren gezamenlijk opdrachtgever voor het uitvoeren van deze test.

In januari 2007 heeft een representatieve testrit door de Sophiatunnel kunnen plaatsvinden. Door TNO is tijdens deze testrit gemeten aan een aantal woningen en 'proeffunderingen' op verschillende afstanden uit het hart van de tunnelbuis. Uit deze praktijkmetingen zijn de volgende conclusies getrokken:

- De hindercontour van de Sophiaspoortunnel in De Volgerlanden is vastgesteld op **35 meter** afstand (vanaf de hartlijn, op maaiveld, van de dichtstbijzijnde tunnelbuis). Buiten deze contour is de kans op hinder vanwege trillingen of laagfrequent geluid voldoende laag.
- Vanaf de hindercontour wordt in een doorsnee woning namelijk voldaan aan de richtlijn voor laagfrequent geluid van ondergrondse railinfrastructuur ("Methodiek van de Ruiter"), aan de richtlijn voor trillingshinder ("SBR Richtlijn B") en aan de, minder strenge, trillingsparagraaf in het Tracé Besluit van de Betuweroute.

Dit impliceert dat onder de bewoners nabij de contour het percentage ernstig gehinderden lager zal zijn dan 2,5%.

De contour is vastgesteld op grond van metingen tijdens een representatieve testrit. De bron van de trillingen (de goederentreinen en de kwaliteit van de spoorligging) zal na ingebruikname van de Betuweroute veranderen. Daarover is een conservatieve aanname gedaan. Dit betekent dat in de

praktijk de geluid- en trillingsniveaus waarschijnlijk nog wat lager zullen zijn dan waar nu de contour op is gebaseerd.

Eenzijds is het mogelijk dat er buiten de contour in bepaalde type woningen de richtlijn voor laagfrequent geluid wel wordt overschreden. Dat zijn woningen waarvan het ontwerp te kenschetsen is als gevoelig voor laagfrequent geluid uit de ondergrond. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen die in het voorgaande onderzoek als prestatielabel "-1" hebben gekregen en binnen 10 meter van de contour zijn gepland. Die onderzochte woningen zullen de richtlijn overigens hoogstens met ongeveer 1 dB overschrijden, hetgeen een kleine toename van de kans op hinder in zo'n woning zou zijn. De bouwer zou ter voorkoming hiervan de in eerder onderzoek voorgestelde maatregelen kunnen nemen.

Anderzijds is er een zekere kans dat door de 'veroudering' van het spoor de geluid- en/of trillingsniveaus toch te hoog worden. Dit is te ondervangen door in het onderhoudsregime rekening te houden met omgevingstrillingen. Het monitoringsprotocol voor trillingen dat als uitvloeisel van het Tracé Besluit door de Betuweroute is opgesteld is daarvoor toepasbaar, zij het met een aanpassing in verband met het door het Tracé Besluit niet voorziene laagfrequent geluid.

Het Expertteam onderschrijft deze conclusies en adviseert alle betrokken partijen deze conclusies over te nemen. Met in acht name van het bovenstaande adviseert het Expertteam de contour vast te stellen op 35 meter uit het hart van elk van de tunnelbuizen.

Tenslotte zal het Expertteam zo spoedig mogelijk in opdracht van het Ministerie VROM (mede namens het Ministerie Verkeer en Waterstaat) een aanvullend advies uitbrengen dat inzicht biedt in de kosten als gevolg van het fenomeen laagfrequent geluid. Daaraan gekoppeld zal het Expertteam concrete voorstellen doen ter zake van de verdeling van deze kosten.