

(Concept) KOOPOVEREENKOMST (versie 15 juni 2019)

Project: Westend deelplan Westereiland bouwnummer _____

1. HEEMBOUW ONTWIKKELING WONEN B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Roelofarendsveen, kantoorhoudende De Lasso-Zuid 22, 2371 EW Roelofarendsveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28062711;
Telefoonnummer: 071 – 332 00 70
Telefaxnummer: 071 – 332 00 75
hierna te noemen: “de Verkoper”;

en

2. a:
- | | | |
|----------------------------|---|----------------|
| Achternaam | : | Man / Vrouw *) |
| Tussenvoegsel(s) | : | |
| Voorna(a)m(en) | : | |
| Adres | : | |
| Postcode / Woonplaats | : | |
| Geboortedatum en -plaats | : | |
| Telefoonnummer privé | : | |
| Telefoonnummer werk | : | |
| Telefoonnummer mobiel | : | |
| E-mail adres privé | : | |
| E-mail adres werk | : | |
| Legitimatiebewijs + nummer | : | |
- Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)
- b:
- | | | |
|----------------------------|---|----------------|
| Achternaam | : | Man / Vrouw *) |
| Tussenvoegsel(s) | : | |
| Voorna(a)m(en) | : | |
| Adres | : | |
| Postcode / Woonplaats | : | |
| Geboortedatum en -plaats | : | |
| Telefoonnummer privé | : | |
| Telefoonnummer werk | : | |
| Telefoonnummer mobiel | : | |
| E-mail adres privé | : | |
| E-mail adres werk | : | |
| Legitimatiebewijs + nummer | : | |

wordt het perceel gekocht op beider naam ? ja / nee
indien niet gezamenlijk wordt gekocht, wie wordt Koper : Koper a of Koper b
(tezamen) hierna te noemen: “de Koper”,

in overweging nemende:

- dat de Verkoper in eigendom heeft een perceel/percelen grond, gelegen tussen het Westeinde en de Braassemerdreef te Roelofarendsveen, thans kadastraal bekend gemeente Alkemade, sectie K, nummers 63, 64, 104 en 3203;
- dat de Verkoper een bouwplan heeft ontwikkeld voor de realisatie van woningen op dat perceel grond;
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door Heembouw Wonen B.V., gevestigd en kantoorhoudende De Lasso-Zuid 22, 2371 EW Roelofarendsveen, hierna ook te noemen: "de Ondernemer";
- dat de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond, ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer zal sluiten met betrekking tot de (af)bouw van de woning;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan in de akte van levering, of in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere gedoog verplichtingen zullen worden opgenomen, die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht;

zijn op _____2019 overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
een perceel grond en water ter grootte van circa _____m² overeenkomstig de bij TeekensKarstens notarissen/advocaten, gevestigd te Leiden, Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, telefoon 071- 5358000, gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer _____gelegen te Roelofarendsveen, in het plan "Westend" (deelplan Westereiland), met de -voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstal(len), kadastraal bekend gemeente Alkemade, sectie K nummer _____ (definitief kadastraal nummer nog niet bekend),
(ook te noemen: "het verkochte").

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in artikel 19 van deze overeenkomst.

- II. A. De koopsom (inclusief omzetbelasting) van het verkochte bedraagt € _____
- B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde bedraagt € _____
- Totaal (A+B) € _____

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom die Koper per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd.
Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vier procent (4%) per jaar over het bedrag van de koopsom vanaf de datum waarop de bouw van de op het verkochte te stichten woning een aanvang heeft genomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van zes procent (6%) per jaar, te berekenen als volgt:
- over de bovengenoemde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de bouw van de op het verkochte te stichten woning een aanvang

heeft genomen, tot aan de datum van levering.
Op de dag van de levering worden de koopsom, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
De rente als hiervoor bedoeld wordt vermeerderd met omzetbelasting.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 1

1. De levering van de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan TeekensKarstens advocaten/notarissen te Leiden, danwel een waarnemer of opvolger op een door die notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 11 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 18 zijn vervuld.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Kosten en belastingen

Artikel 2

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in de koopsom begrepen omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. Onder de voor rekening van Verkoper komende kosten zijn nadrukkelijk niet begrepen de kosten die betrekking hebben op de financiering door de Koper van het verkochte.

Afwijkende perceel grootte

Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de terzake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot

- aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
 3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als grond, bestemd voor de (af)bouw van tot de op het verkochte te realiseren woning.

Juridische levering

Artikel 5

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheken en beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 6

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 4 en 5, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet;
4. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
5. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing.

Verplichtingen van Verkoper

Artikel 7

1. a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
b. Het verkochte perceel grond zal, na voltooiing van het bouwrijp aken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere gedoogverplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. 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 Koper ter hand wordt gesteld.

Risico-overgang

Artikel 8

De Koper kan het verkochte in bezit en genot aanvaarden bij de oplevering van de op het verkochte te stichten opstal(len), waarvoor Koper een aannemingsovereenkomst heeft gesloten casu quo zal sluiten met de Ondernemer.

Hij draagt vanaf die dag (dit is de dag waarop de Koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen, dan wel de woning in gebruik heeft genomen) het risico van het verkochte zowel voor schaden als anderszins; alle lasten en belastingen terzake van het verkochte geheven wordende komen vanaf die dag voor rekening van Koper.

Nadrukkelijk verklaarden partijen nog dat hieronder niet is begrepen de eventuele zakelijke lasten (zoals de onroerende zaak belasting, de rioolrechten en waterschapslasten) die na de levering van het verkochte zullen worden geheven, alsmede de kosten die betrekking hebben op de financiering door de Koper van het verkochte.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere in gebruikneming.

Waarborgsom

Artikel 10

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper, zal deze een waarborgsom storten ter grootte van tien procent (10%) van het totaal van de koop-/aaneemsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer NL05ABNA0451049209. Aan deze verplichting tot het storten van een waarborgsom dient door de Koper te zijn voldaan uiterlijk 14 dagen nadat de Verkoper de Koper heeft geïnformeerd dat de opschortende voorwaarde vervuld zijn zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 en lid 2 en de verbintenissen uit deze overeenkomst hun werking hebben verkregen.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoed, komt deze rente aan Koper toe.

2. In plaats van een waarborgsom te storten, kan Koper voor de datum als hierboven genoemd, een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag ter grootte van 10% van het totaal van de koop - en aaneemsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 13 is bepaald. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.

3. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 10.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13 aan Verkoper zijn verbeurd.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 11

1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper geen financiering benodigd.

(B) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op

- een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
 3. (A) KEUZE
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
(B) KEUZE
~~Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor de hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~
 4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Het intropen van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
Het intropen van de ontbinding op grond van lid 3 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Betalingsregeling

Artikel 12

1. De betaling van de koopsom van het verkochte en de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerder genoemde notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra 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 het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Met betrekking tot de betaling van het verschuldigde geldt:
 - a. Verkoper bedingt voor al die schuldeisers ten behoeve van wie op het tijdstip van de overdracht een inschrijving tot zekerheid van hun vordering in de openbare registers is genomen op het verkochte, dat Verkoper aan hen zal voldoen een zodanig bedrag - tot maximaal het door Koper verschuldigde - als nodig is om hun recht tot handhaving van deze inschrijving te doen vervallen. Indien daartoe het door Koper uit hoofde van deze overeenkomst aan Verkoper verschuldigde niet toereikend is, is Verkoper verplicht het ontbrekende bedrag te voldoen. Verkoper machtigt de notaris ter zake hiervan de vereiste inlichtingen in te winnen.
 - b. Verkoper, en de schuldeisers sub a bedoeld, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris recht op uitbetaling, zodra de notaris is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde.

Ontbinding van de koopovereenkomst / boete en schadevergoeding

Artikel 13

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

2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen;
 - b. indien Verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door Koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
 - c. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 14

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen Heembouw Wonen B.V. en Koper te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel.

Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden, 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 koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 15

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Hoofdelijkheid

Artikel 16

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht;
- b. partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Verbod op doorverkoop

Artikel 17

Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper, het verkochte c.a. te verkopen en vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het verkochte en de daarop te stichten woning aan hem is opgeleverd en de notariële akte van levering van het in deze overeenkomst genoemde kavel is verleden.

Indien de Verkoper toestemming verleent, kan zij hieraan nadere voorwaarden verbinden. Aan de eventuele toestemming zal in ieder geval steeds de voorwaarde zijn verbonden dat de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de Ondernemer en de Koper eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Ondernemer.

Elke handeling in strijd met het voorstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Opschortende voorwaarden

Artikel 18

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op 30 maart 2020:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Verkoper ten minste 27 van de in totaal 38 woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de termijn om ontbinding, conform artikel 11 in te roepen is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de Verkoper het perceel grond, waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd, bouwrijp en geschikt voor het beoogd gebruik, ter vrije beschikking heeft verkregen.
2. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, op de hoogte stellen.

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 Koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal drie (3) maanden te doen.

De Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper 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 Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

3. Bij het niet tot stand komen van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen en/of lasten en beperkingen

Artikel 19

In de akte van levering zullen ondermeer de volgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen worden opgenomen

ERFDIENSTBAARHEDEN

De eigenaren/kopers van de percelen, welke tot hetzelfde bouwblok behoren als waartoe het verkochte behoort, zijn jegens elkaar verplicht om de toestand, waarin die percelen zich thans en/of na gereedkomen van de bouw conform de verleende omgevingsvergunning, ten opzichte van elkaar bevinden, te dulden.

In verband hiermee worden bij deze gevestigd en aanvaard, voor zover niet reeds eerder gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste, van verkochte en de bij de Verkoper in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend gemeente Alkemade sectie K nummers ___ tot en met ___, (definitieve kadastrale nummers zijn thans nog niet bekend) de navolgende erfdienstbaarheden:

a. de erfdienstbaarheid van ramen, licht- en luchtopeningen

inhoudende het recht tot het hebben, houden en vervangen van ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt, mede inhoudende het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken;

b. de erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, inclusief een eventuele uitbouw, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken;

c. de erfdienstbaarheid van inbouw en inankering dakconstructie

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken;

d. de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen;

e. erfdienstbaarheden algemeen

en voorts al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand van kavels behorende tot het bouwplan waarin deze zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van bovengrondse of ondergrondse leidingen, de erfdienstbaarheden van de aanwezigheid van ventilatie-roosters, uitzicht, afvoer van hemelwater, gootrecht en rookafvoer, hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen.

Bepalingen met betrekking tot een te realiseren uitbouw

In verband met de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning een uitbouw van de woonkamer te realiseren over de volle breedte van de woning, danwel deze uitbouw in de toekomst te realiseren, mist gerealiseerd binnen vijf jaar na oplevering van de woning, wordt bij deze gevestigd en

aanvaard, voor zover niet reeds eerder gevestigd en aanvaard, ten behoeve en ten laste, over en weer, van het verkochte en ***de aangrenzende percelen *** het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Alkemade sectie K nummer(s) __, (definitieve kadastrale nummers zijn thans nog niet bekend):

de erfdienstbaarheid, onder meer inhoudende de verplichting tot het moeten dulden van een over- aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten) muur (inclusief fundering), als mede inbalking en inankering, ten behoeve van de woning waarbij de uitbouw nu of in de toekomst zal worden gerealiseerd, zonder dat daarvoor overigens enige vergoeding in welke vorm ook verschuldigd is of in de toekomst zal zijn. Na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens dienen als afscheidingsmuur voor het naastgelegen perceel.

Indien het naastgelegen perceel, na oplevering overgaat, tot een soortgelijke aanbouw, dient de kleur van het metselwerk van de alsdan te realiseren uitbouw dezelfde te zijn, als het metselwerk van de woning waarvoor de uitbouw wordt gerealiseerd.

Het onderhoud van bovengenoemde zaken komt voor een gelijk deel ten laste van de daarvan genot hebbende percelen.

De muren welke slechts één woning schragen behoren in eigendom en onderhoud tot de woning waarvan zij deel uitmaken.

Recht van uitweg van toepassing bij bouwnummers 219 en 220 (vice versa)

De verplichting om te dulden dat een gedeelte van het verkochte wordt gebruikt als uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg en de afzonderlijke parkeerplaatsen op eigen terrein, tevens omvattende het recht om hier met een personenauto overheen te rijden:

ten nutte en ten laste, over en weer, van de bouwnummers 219 en 220, de erfdienstbaarheid van overpad, uit te oefenen over de tot gemeenschappelijk gebruik bestemde uitrit, welke uitrit deel uitmaakt van de bouwnummers 219 en 220 (definitieve kadastrale nummers zijn thans nog niet bekend).

Ten aanzien van de erfdienstbaarheid van overpad gelden de navolgende bepalingen:

- a. De uitrit mag door de eigenaren en/of gebruikers van de heersende en de dienende erven worden gebruikt om op de minst storende wijze en langs de kortste weg te komen en te gaan van en naar de openbare weg.
- b. Het onderhoud van de hiervoor bedoelde uitrit is voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van de bouwnummers 219 en 220, ieder voor het één/tweede deel.
- c. Het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren.

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING / KETTINGBEDINGEN

Verbod op plaatsen antennes

Alle woningen in het bouwplan zullen worden aangesloten op het openbare ***glasvezel*** kabelnet, waarmee data-, radio- en beeldinformatie wordt aangeboden. In verband met de aanwezigheid van deze voorziening en uit oogpunt van welstand en het milieu is het de Koper en diens rechtsopvolgers niet toegestaan (schotel)antennes, zendantennes en of andere installaties voor de ontvangst of het verzenden van data-, radio- en/of beeldsignalen te plaatsen op het erf of te bevestigen aan de woning. Een Koper die dit verbod overtreedt kan hierop door de buurbewoners en de gemeente Kaag en Braassem worden aangesproken.

Instandhouding parkeerplaatsen van toepassing bij de bouwnummers 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 212, 215, 216, 219, 220, 222, 223, 226, 227, 231, 236 en 238

De Koper (en diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper en de gemeente Kaag en Braassem om de op eigen grond gesitueerde parkeervoorziening, bestaande uit één parkeerplaats in stand te houden. Het is de Koper verboden om de parkeerplaats anders dan als parkeerplaats te gebruiken. De parkeerplaatsen mogen derhalve niet worden onttrokken aan deze bestemming.

Een Koper die in gebreke blijft bij deze verplichting tot in stand houden kan hierop door de buurbewoners en de gemeente Kaag en Braassem worden aangesproken.

Instandhouding erfafscheiding naast openbaar gebied van toepassing bij de bouwnummers 215, 216,

236 en 238

De Koper (en diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper en de gemeente Kaag en Braassem om de aan te brengen erfafscheiding(en) naast openbaar gebied, bestaande uit groene hekwerkschermen en lage beukenhagen in stand te houden.

Een Koper die in gebreke blijft bij deze verplichting tot in stand houden kan hierop door de buurbewoners en de gemeente Kaag en Braassem worden aangesproken.

Erfafscheiding in de achtertuinten grenzend aan water

De Koper (en diens rechtsopvolgers) zijn uit het oogpunt van welstand met betrekking tot een aan te brengen erfafscheiding, verplicht zich aan de volgende regels te houden:

- de hoogte van de erfafscheiding over een lengte van vijf meter gerekend vanaf de achtergevel is vrij, met dien verstande dat de koper zich dient te houden aan de plaatselijke verordeningen;
- de hoogte van de erfafscheiding over een lengte vanaf vijf meter uit de achtergevel tot aan één meter vóór het talud, bedraagt maximaal één meter en tachtig centimeter en dient te bestaan uit een haag en/of groene hekwerkschermen met beplanting;
- de hoogte van de erfafscheiding vanaf één meter vóór het talud tot aan de watergang bedraagt maximaal één meter en dient te bestaan uit een haag en/of groene hekwerkschermen met beplanting;

Een Koper die dit verbod overtreedt kan hierop door de buurbewoners en de gemeente Kaag en Braassem worden aangesproken.

Handhaven en onderhoud/ instandhouding van de beschoeiing en/of het talud

- a. Het verkochte is gelegen aan een watergang, waarbij deze watergang voor een gedeelte deel uitmaakt van het verkochte.
Deze watergang is openbaar water en betreft een watergang voor algemeen gebruik, het is de koper (en diens rechtsopvolgers) niet toegestaan in de watergang obstakels aan te brengen die de doorvaarbaarheid belemmeren.
- b. Het verkochte wordt voorzien van een hardhouten beschoeiing met een hoogte van 0,4 meter boven het geldende polderpeil en een talud.
De Koper (en diens rechtsopvolgers) is verplicht om deze beschoeiing in ongewijzigde vorm in stand te laten en te onderhouden.
In het talud zijn grondkeringen slechts toegestaan vanaf één meter (1m) achter de beschoeiing.
Een Koper die in gebreke blijft bij deze verplichtingen kan hierop door de buurtbewoners en de gemeente Kaag en Braassem worden aangesproken.
- c. De koper is conform het Uitwerkingsplan West-End gerechtigd om het water, dat onderdeel is van het gekochte, te gebruiken als aanlegplaats. Daarnaast mag er een steiger worden gebouwd over een diepte van 0,75 meter, gemeten haaks op de onder b. genoemde beschoeiing. Deze steiger mag maximaal 0,5 meter boven het geldende polderpeil liggen.
- d. Alle werkzaamheden aan, in of boven het water, vallen onder een vergunning welke wordt afgegeven door het Hoogheemraadschap van Rijnland en/of de gemeente Kaag & Braassem.
Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van deze vergunningen en kan Verkoper nimmer aanspreken indien deze vergunningen niet worden verleend.

kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zullen de hiervoor omschreven verplichtingen tot dulden of niet doen, gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten laste van het verkochte, zodanig dat deze verplichtingen zullen overgaan op diegenen die het verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen en/of diegenen die onder welke titel ook gebruik maken van het verkochte.

De bedingen in het onderhavige artikel moeten tevens bij iedere overdracht in eigendom (afgifte legaat daaronder begrepen), van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van enige zakelijk genotsrecht, en bij iedere overdracht daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de Verkoper, de gemeente Kaag en Braassem en de eigenaren van de overige tot het bouwplan behorende percelen, worden bedongen en aangenomen en in verband daarmee in elke akte van overdracht in eigendom of verlening casu quo overdracht van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen, alles op straffe van verbeurte

van een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, te verbeuren ten behoeve van de gemeente Kaag en Braassem, onverminderd haar rechten de meer geleden schade al dan niet met interest te vorderen en onverminderd haar overige rechten wegens de overtreding.

Zetting van de grond

Het verkochte is gelegen in een zettingsgevoelig gebied. Om toekomstige zettingen te beperken is de ondergrond bij het bouwrijp maken voorbelast en voorzien van verticale drainage. Ondanks deze voorbelasting dient rekening te worden gehouden met een in de toekomst optredende restzetting. De mate van deze restzetting is sterk afhankelijk van de gekozen afwerking van de tuin. De Koper verklaart hiermee bekend en zich hiervan bewust te zijn, aanvaardt dergelijke zettingen en verleent Verkoper vrijwaring terzake.

Fasering

De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het project een meerjarige fasering kent waarbij plaats, planuitwerking, verkaveling, omvang, tijdsplan, et cetera van de opvolgende fasen nog nader dienen te worden ingevuld. De grenzen van de fasen zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, verkoop- en realisatievoortgang en derhalve niet vooraf aan te geven. De Koper zal te alle tijde medewerking verlenen aan ontwikkeling en realisatie van opvolgende fasen van het project. Koper verklaart geen bezwaar of zienswijzen aan te zullen tekenen tegen de aanvraag van vergunningen of daartegen in beroep te gaan en zal zich niet verzetten, bij wege van het indienen en van bezwaarschriften, zienswijzen of anderszins, tegen wijzigingen van bestemmingsplan(nen) en dergelijke teneinde woningbouw te kunnen plegen. Door de fasering kan het voorkomen dat de definitieve ontsluiting via wegen en zij- en achterpaden pas in een latere fase zal worden gerealiseerd. Bij oplevering zal in voorkomende gevallen een tijdelijke ontsluiting gerealiseerd worden. De situering van, met name, zijpaden kan door de nader uit te werken verkaveling in opvolgende fasen op een gewijzigde positie terecht komen.

Volmacht

De Koper verleent onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan Verkoper tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden, (opstal)rechten en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en/of ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente Kaag en Braassem dan wel andere (publiekrechtelijke) organen en/of (nuts)bedrijven dan wel welke voortvloeien uit het gebruik en/of de feitelijke situatie voor zover deze nog niet zijn gevestigd. Deze volmacht eindigt vierentwintig (24) maanden na oplevering van de op het verkochte te realiseren woning.

De Koper zal schriftelijk in kennis worden gesteld van het voornemen tot het vestigen van erfdienstbaarheden, (opstal)rechten en/of kwalitatieve verplichtingen ter bestendiging van de feitelijke situatie van het verkochte, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.

Indien het in de vorige zin bedoelde voornemen niet schriftelijk aan de Koper is medegedeeld, mag van de in dit artikel neergelegde volmachtverlening geen gebruik worden gemaakt.

De Koper en iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel van de Koper in het verkochte is verplicht in iedere akte van levering of bezwaring met een beperkt recht van het verkochte:

van de desbetreffende Koper van (een beperkt recht op) het verkochte; en

ten behoeve van Verkoper te bedingen en namens Verkoper te aanvaarden;

dat de desbetreffende Koper van (een beperkt recht op) het verkochte bij de vorenbedoelde akte van levering of bezwaring dezelfde onherroepelijke volmacht aan Verkoper verleent als omschreven in dit artikel en met de rechten van Verkoper als omschreven in dit artikel. Tevens is iedere rechthebbende van (een beperkt recht op) het verkochte bij wijze van kettingbeding jegens Verkoper gehouden de vorenbedoelde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, bij gebreke waarvan de desbetreffende partij verplicht is alle door Verkoper geleden schade aan Verkoper te vergoeden. In verband met het vorenstaande is iedere rechthebbende op (een beperkt recht op) het verkochte verplicht de gehele tekst van dit artikel in iedere akte van levering en bezwaring met een beperkt recht van woordelijk op te nemen, welke verplichting eindigt nadat de hiervoor vermelde periode van vierentwintig (24) maanden is verstreken.

De kosten die eventueel verbonden zijn aan het verrichten van de in artikel bedoelde (rechts-) handelingen op grond van de in dit artikel neergelegde volmachtverlening aan Verkoper zullen ten laste

komen van Verkoper, tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen. Verkoper is niet gehouden tot enige schadevergoeding jegens de Koper, indien Verkoper gebruik zou maken van de in dit artikel neergelegde volmachtverlening of bevoegdheid tot wijziging, aanvulling en/of verbetering van de akte, tenzij de Koper ten gevolge van de desbetreffende wijzigingen, aanvullingen en/of verbeteringen wezenlijke beperkingen ondervindt voor wat betreft het gebruik van het verkochte.

Getekend te Roelofarendsveen op _____ 2019

De Verkoper

De Koper

Overhandiging stukken aan Koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop: deze stukken zullen bij de notaris worden gedeponereerd, zodat individuele parafering niet vereist is. Alle voorgaande verkoopinformatie/documentatie komt hiermee te vervallen.

- contracttekening situatie, d.d. _____

Getekend te Roelofarendsveen op _____ 2019

De Koper