

KOOPOVEREENKOMST GRONDGEBONDEN WONING
PROJECT LANDJE VAN SINNEVELD
De Woningen

Concept datum: 23 juni 2023 (versie 5)

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Wilma Santpoort B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75321572, te dezen op basis van de afgegeven onderhandse volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.J. Tol,

hierna te noemen: "**de Verkoper**"; en

Koper a.

Naam : naam van de koper Man / Vrouw *)
Voornamen (voluit) : voornamen van de koper
Postcode en woonplaats : postcode en woonplaats
Adres : huidig adres
Geboortedatum en -plaats : geboortedatum - geboorteplaats
Telefoon privé : telefoon privé
Telefoon mobiel : telefoon mobiel
E-mailadres privé : e-mailadres privé
Legitimatiebewijs + nummer : paspoort/identiteitsbewijs/rijbewijs + nummer
Burgerlijke staat : gehuwd/ongehuwd
Gehuwd in/op : gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden
Naam echtgeno(o)t(e) : naam echtgen(o)t(e)

en

Koper b.

Naam : naam van de partner Man / Vrouw*)
Voornamen (voluit) : voornamen van de partner
Postcode en woonplaats : postcode en woonplaats
Adres : huidig adres van de partner
Geboortedatum en -plaats : geboortedatum - geboorteplaats
Telefoon privé : telefoon privé
Telefoon mobiel : telefoon mobiel
E-mailadres privé : e-mailadres privé
Legitimatiebewijs + nummer : paspoort/identiteitsbewijs/rijbewijs + nummer
Burgerlijke staat : gehuwd/ongehuwd

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

Gehuwd in/op : **gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden**

Naam echtgeno(o)t(e) : **naam echtgen(o)t(e)**

wordt **de woning** op beider naam gekocht? **ja/nee**

hierna (samen) ook te noemen: "**de Koper**",

in overweging nemende:

- dat de Verkoper eigenaar is van de percelen grond, plaatselijk bekend te Sandpoort-Zuid, kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummers 9594, 9595, 9596, 9597, 9598, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605 en 9606, (al dan niet gedeeltelijk) bestemd voor de bouw van: elf (11) grondgebonden koopwoningen, hierna te noemen: "**de Woningen**", voormeld bouwproject hierna ook te noemen: "**het Project**";
- dat de Verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin**, statutair gevestigd te Grootebroek, met adres 1611 HT Bovenkarspel, De Tocht 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36008595, hierna te noemen: "**de Ondernemer**", een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project en meer specifiek voor de Woningen en wel zodanig dat:
 - de verkoop van de woningen geschiedt door de Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten waarbij er naast grondkosten tevens ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht, en
 - de aanneming/bouw van het Project en meer specifiek de Woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke Aannemingsovereenkomsten;
- dat de Koper ter zake van het perceel bouwterrein met het bouwnummer , (hierna te noemen: "**de Woning**"), een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met de Verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**");
- dat de Ondernemer de Woning zal realiseren;
- dat de Koper ter zake van de realisatie van de Woning met de Ondernemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze aannemingsovereenkomst hierna te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**").

zijn per juli 2023 overeengekomen als volgt:

I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:

een perceel grond bestemd tot bouwterrein gelegen in het Project, kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer @, ter grootte van ongeveer @ vierkante meter (@ m²), aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, overeenkomstig de bij notaris Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht (correspondentieadres: Postbus 14005, 3508 SB Utrecht, tel: (0) 85 0810 810, e-mail notarissen@herschut.nl), hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde juridische situatietekening die als bijlage aan deze akte is gehecht, hierna te noemen: **de Tekening**, aangeduid met het bouwnummer gelegen in Santpoort-Zuid, met de - voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen,

hierna (samen) te noemen: "**het Verkochte**".

Ter zake het Verkochte aanvaardt Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage(n).

II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopsom van het Verkochte bedraagt (inclusief omzetbelasting)

€

B. Vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€
Totaal (A + B)	€ _____

III De Koper is verplicht om heden met betrekking tot het Verkochte een (afzonderlijke) Aannemingsovereenkomst als in de overwegingen bedoeld met de Ondernemer te sluiten.

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

De over de koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.
De in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting (voor zover verschuldigd), is conform de bepalingen van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

DEZE OVEREENKOMST IS VOORTS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Levering Artikel 1

1. De levering van het Verkochte met de eventueel daarop krachtens de Aannemingsovereenkomst reeds gebouwde opstal(len) zal:
 - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 9 van de Koopovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat de in de Koopovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld (danwel dat Verkoper - ter zake de opschortende voorwaarden zoals hierna in artikel 22 lid 1 onder c. en/of d. bepaald - Koper schriftelijk heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden de verbintenissen uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen); alsmede
 - c. wanneer voor het Verkochte met verder toebehoren een Woningborg-certificaat is afgegeven als vermeld in de door de Koper met de Ondernemer te sluiten Aannemingsovereenkomst,
geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor sub a, b en c bedoelde tijdstippen.
2. Het Verkochte komt voor risico van de Koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering tot eigendomsoverdracht, onverminderd hetgeen omtrent de te bouwen opstal is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.
3. De feitelijke levering van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de Woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake de realisatie van de Woning gesloten Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
5. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als grond, bestemd voor de (af)bouw van de de

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

op (een gedeelte van) het Verkochte te realiseren Woning en bijbehoren.

Bedenktijd

Artikel 2

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst 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.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 3

Ter zake van de Koopovereenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Overmaat, ondermaat

Artikel 4

1. De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde Tekening. Een eventuele afwijking ten opzichte van de Tekening en/of een eventueel verschil tussen de hiervoor opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van het Verkochte, zal geen der partijen recht verlenen.
2. De Verkoper en de Koper onderkennen dat het noodzakelijk is om binnen de uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen.
De Koper verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het Verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de Verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan de Verkoper de Koper, als (alsdan) eigenaar van het Verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting.
De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de Verkoper.

Betaling en rente

Artikel 5

1. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte.
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 7% per jaar, vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden (peildatum) tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (mits de datum zoals genoemd is in het hoofd van deze akte na voornoemde peildatum ligt). Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, dient bij levering te worden voldaan.
3. Zolang het Verkochte 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 7% per jaar over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 2 genoemde peildatum, tot aan de datum van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt de koopsom opeisbaar.
4. Indien en zover de Koper de koopsom of enig andere uit hoofde van de Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd het recht op schadevergoeding en kosten van verhaal, dit met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW en onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

5. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 en lid 6 van de Aannemingsovereenkomst moeten worden betaald.
6. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
7. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 2 en de rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt ervan uitgegaan dat een jaar driehonderdvijfenzestig (365) dagen heeft.

Facturering aanneemsom tot aan datum levering onroerende za(a)k(en)

Artikel 6

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 Aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan de Koper van de in de Koopovereenkomst genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is de Koper niet verschuldigd aan de Ondernemer in de zin van de Aannemingsovereenkomst maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Koper als onderdeel van de koopsom in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Koper aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Koper in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde.
2. Het bepaalde in het vorige lid geschiedt op grond van wettelijke regelingen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagekomen onderdeel van de kavel aan de Koper levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Kosten en belastingen

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 de Verkoper.
2. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van de Koper. De Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
3. *Omzetbelasting/overdrachtsbelasting*
 1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
 2. Verkoper verklaart dat het Verkochte op de datum van levering zal kwalificeren als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel zal zijn gebruikt, zodat ter zake van de levering van het Verkochte

- omzetbelasting is verschuldigd.
3. Koper verplicht zich jegens Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte - voor zover mogelijk - een beroep te doen op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet belastingen van rechtsverkeer.

Overheidssubsidie

Artikel 8

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 9

1. (A) KEUZE

Ter zake de betaling van de koopsom van het Verkochte door Koper aan Verkoper is door Koper geen financiering(svoorbehoud) benodigd en Koper verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

(B) KEUZE

De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden: dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de koopsom als bedoeld in de Koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan bruto € , zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € .

(A)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. De Koopovereenkomst wordt verder aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de notariële akte van levering een verplichting bestaat om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien voormelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

Artikel 10

De Koper verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom en eventuele rente te voldoen. De Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van de originele (bouw)nota's.

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 11

1. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.
2. De Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke doen en kan op de in artikel 9 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper een schriftelijke afwijzing van een in Nederland gevestigde hypotheekverstrekker te overleggen.

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

Aannemingsovereenkomst

Artikel 12

1. De Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst de Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer de Woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
2. De Koopovereenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot het moment waarop de Verkoper aan de Koper het Verkochte heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop de Verkoper het Verkochte aan de Koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
3. De Koopovereenkomst vormt geen onverbreekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop de Verkoper aan de Koper 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 Koper gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier (4) weken nadat de Koper de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 19 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. De kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties zullen voor rekening komen van de Verkoper. De Verkoper is niet gehouden de Koper schade te vergoeden die de Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de Ondernemer onverhoopt faillieert 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 de Koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door de Koper de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.
4. De koppeling van de Aannemingsovereenkomst met de Koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de Koopovereenkomst.
5.
 - a. Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 - b. Verkoper wijst de Koper er uitdrukkelijk op dat de artist impressies en tekeningen in de verkoopbrochure een impressie zijn van de woningen. De kleuren zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven. In de kleurenstaat van de technische omschrijving zijn de kleuren en materialen vermeld.
 - c. Verkoper wijst de Koper er uitdrukkelijk op dat de inrichting van de openbare ruimte, zoals op de tekening is aangegeven, is gebaseerd op de huidige afspraken met de gemeente Velsen, de definitieve invulling kan hiervan afwijken.

Bijzondere voorwaarden en bepalingen

Artikel 13

1. De Koper verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente Velsen en/of Verkoper zijn of zullen worden opgelegd.

2. Op de Koopovereenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente Velsen of overige overheden aan de Verkoper zijn opgelegd en in de bijlagen zijn opgenomen en welke Koper verklaart te hebben ontvangen. De Koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van de grond in overleg met de Notaris alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente Velsen nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.

Akte van levering

Artikel 14

1. In de notariële akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot overdracht van een woning;
 - b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
 - c. de aan de Koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen.
2. De Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld zijn in de bijlagen van de Koopovereenkomst, alsmede de in de akte van levering te vestigen erfdienstbaarheden ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bijlagen van de Koopovereenkomst, zulks ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 15

Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven danwel worden vereist door de gemeente Velsen, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

Te vestigen erfdienstbaarheden

Artikel 16

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de Koperskeuzelijst behorende bij de Aannemingsovereenkomst en / of aangegeven op de Tekening.
2. Koper stemt ermee in dat in de akte van levering een erfdienstbaarheid wordt opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij de Koper dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het Project worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 3 jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

Herontwikkeling

Artikel 17

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de Verkoper en de Ondernemer zich het recht voorbehouden het Project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen. Verder heeft de Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

De indeling van de openbare ruimte is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Kabel (radio/tv) / telefoon

Artikel 18

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie-/telefooninstallatie gerealiseerd, waarop het Verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorziening(en) exploiteert/exploiteren, zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen.

Vrijwaring realisatie

Artikel 19

Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de te realiseren onroerende zaken. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico en/of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Persoonsgegevens

Artikel 20

1. In verband met de uitvoering van de Koopovereenkomst geeft Koper door ondertekening van de Koopovereenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
2. Verkoper en Koper verklaren kennis te hebben genomen van de privacyverklaring van de Notaris zoals deze op zijn website www.herschut.nl is vermeld. Voor de verdere uitvoering van de onderhavige overeenkomst verklaren Verkoper en Koper hierbij uitdrukkelijk toestemming te verlenen aan de Notaris om de aan hem verstrekte persoonsgegevens te delen met derden die bij deze uitvoering betrokken zijn. In dit kader kunnen de persoonsgegevens onder meer (echter niet limitatief) worden gedeeld met het Kadaster, rechterlijke organisaties, Belastingdienst, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de organisaties die toezicht houden op het werkzaamheden van de Notaris, financiële instellingen, Woningborg, gemeenten, provincies en Rijk, waterschappen, verenigingen van eigenaars en (vastgoed)beheerders.

Ontwikkelingsgebied

Artikel 21

Koper is ermee bekend dat het Verkochte is gelegen in een (her)ontwikkelingsgebied. Ter zake de (her)ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van het Verkochte verwijst de Verkoper de Koper naar het bestemmingsplan, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeente. De Verkoper en de Ondernemer zijn niet aansprakelijk ter zake toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het Verkochte en de Koper kan ter zake van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het Verkochte geen vordering jegens de Verkoper en de Ondernemer doen gelden.

Opschortende voorwaarden

Artikel 22

1. De Koopovereenkomst is aangegaan onder elk van de opschortende voorwaarden dat binnen

negen (9) maanden, na de op bladzijde 2 van de Koopovereenkomst genoemde datum:

- a. voor de Woningen door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven; en
- b. de voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, vereiste vergunningen en ontheffingen, waaronder omgevingsvergunningen, vergunning onder de Wet Natuurbescherming en ontheffing onder de Wet Natuurbescherming zijn afgegeven /verleend, formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kunnen worden; en
- c. de voor het Project benodigde gronden bouwrijp zijn gemaakt en ter vrije en onherroepelijke beschikking staan van de Verkoper en/of de Ondernemer, tenzij Verkoper binnen deze termijn Koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarde de verbintenissen uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen; en
- d. de Verkoper met tenminste zeventig procent (70%) van de Woningen (te weten minimaal 8 Woningen), een Koopovereenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper binnen deze termijn de Koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarde de verbintenissen uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen; én

dat op het moment dat elk van de opschortende voorwaarden zoals hiervoor onder a. tot en met d. bepaald in vervulling is gegaan (danwel dat Verkoper ter zake de opschortende voorwaarden zoals hiervoor onder c. en/of d. bepaald, Koper schriftelijk heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden c. en/of d. de verbintenissen uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen):

de voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, vereiste vergunningen en ontheffingen, waaronder omgevingsvergunningen, vergunning onder de Wet Natuurbescherming en ontheffing onder de Wet Natuurbescherming onherroepelijk in werking zijn en onherroepelijk zijn geworden, zodat het Project op basis van de vereiste vergunningen en ontheffingen kan worden gerealiseerd.

2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door de Verkoper schriftelijk aan de Koper worden medegedeeld. Verkoper zal bij het niet vervuld zijn van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen veertien (14) dagen schriftelijk aan de Koper mededelen.
3. Verkoper is gerechtigd artikel 22 lid c en sub d eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de Koper uiterlijk veertien (14) dagen na de in artikel 22 lid 1 genoemde datum schriftelijk op de hoogte zal stellen.
4. Indien en zodra 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 Verkoper het recht 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 3 maanden te doen. Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
5. De Verkoper en de Koper zijn indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden niet worden vervuld, jegens elkaar tot generlei schadevergoeding gehouden.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 23

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst te voldoen. Een

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, en het verzuim betrekking heeft op het meewerken van de levering van het Verkochte, heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. levering van het Verkochte te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is, na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰); of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.
3. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Verbod op doorverkoop

Artikel 24

1. 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 realiseren Woning aan hem is opgeleverd en de akte van levering van het Verkochte is verleden.
2. 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 eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Ondernemer.
3. Elke handeling in strijd met het voorstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.
4. Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Twee of meer Kopers

Artikel 25

Ingeval van twee (2) of meer personen de 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 de ander mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Woonplaatskeuze

Artikel 26

De Koper kiest ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van de Koopovereenkomst zal berusten.

Instandhoudingsverplichtingen/verplichtingen tot dulden/verplichtingen tot niet doen en doen

Artikel 27

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er ten aanzien van de in het plan aanwezige: parkeervoorzieningen op eigen erf, de tuinpoort, de bomen, de hagen, de tuinafscheidingen, de

taluds, de tuinafscheiding haag voorzien van gemetselde kolommen, de beschoeiing, de onderwaterbeschoeiing, de vlonder, en overige aangebrachte voorzieningen, instandhoudingsverplichtingen en onderhoudsverplichtingen zijn opgenomen ten laste van Koper, welke nader zijn omschreven in de akte van levering. Deze verplichtingen zijn onverminderd van kracht voor toekomstige aanvullende verplichtingen welke worden gevestigd en zijn opgenomen in de akte van levering en welke nodig zijn ten behoeve van het realiseren van het Project.

2. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er op eigen terrein twee (2) parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden, deugdelijk onderhouden en niet vanaf het openbaar gebied te worden afgeschermd met hekwerken, schuttingen en/of andersoortige (tuin)poorten en/of andere erfafscheidingen, dan wel anderszins.
3. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er een (oever)beschoeiing wordt aangebracht. De Koper is verplicht deze in stand te houden, niet te wijzigen en deugdelijk te onderhouden.
4. De Koper is ermee bekend dat er een watergang grenst (direct) aan zijn erf en dat hier de Keur en Uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland op van toepassing zijn. Koper is ermee bekend dat de voornoemde regeling wordt vervangen door de Waterschapsverordening. Koper verplicht zich om ten aanzien van de watergang niet in strijd te handelen met de regelingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
5. Koper verplicht zich het gedeelte van de watergang dat hem toekomt (zijnde dat gedeelte dat kadastraal onderdeel uitmaakt van het Verkochte) te (laten) onderhouden.
6. Koper verplicht zich om geen handelingen te verrichten die nadelig zijn voor de realisatie van het Project.

@ variabel bouwnummer 11

7. De Koper van bouwnummer 11 is ermee bekend en stemt ermee in dat er een uitstroombak - voor de afwatering van en naar voormelde watergang – deels op het perceel met bouwnummer 11 wordt aangebracht, op de wijze zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening. De Koper van bouwnummer 11 is verplicht om deze uitstroombak tezamen met de eigenaar van het naastgelegen perceel kadastraal bekend als Velsen F 9606 in stand te (laten) houden (voor dat betreffende gedeelte waartoe de betreffende partij toe gerechtigd is), welke instandhoudingsverplichting nader is omschreven in de akte van levering.

@ einde variabel bouwnummer 11.

@ variabel bouwnummer 1

8. De Koper van bouwnummer 1 verplicht zich om de zogenaamde “voeten” van de betonen L-elementen onderdeel uitmakend van de erfafscheiding die op het naastgelegen perceel, te weten: de Litslaan 41 wordt gerealiseerd: in stand te houden, niet te wijzigen en te onderhouden op het niveau, op de wijze zoals nader is omschreven in de akte van levering. Daarnaast is de Koper van bouwnummer 1 bekend met het gegeven dat de erfafscheiding tussen bouwnummer 1 en de Litslaan 41, zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening, mogelijk mandelig is in de zin van artikel 5:60 tot en met 5:69 van het Burgerlijk Wetboek. Tot slot is de Koper van bouwnummer 1 bekend met het gegeven dat er een stukje talud, zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening, grenst aan bouwnummer 1 dat niet wordt meegeleverd. De Koper van bouwnummer 1 zal nalaten om activiteiten, (actieve) handelingen of werkzaamheden te verrichten waardoor dit talud wordt beschadigd.

@ einde variabel bouwnummer 1.

Geschillenbeslechting

Artikel 28

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één (1) der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

Volmachtverlening en kettingbeding

Artikel 29

In de akte van levering zal een uitgebreide rectificatievolmacht met kettingbeding worden opgenomen voor rectificatie van de akte van levering voor onder meer eventuele wijzigingen van de erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, eventuele (bouwkundige) wijzigingen die tijdens de bouwphase noodzakelijk zijn, rectificatie van de akte van levering benodigd ter effectuering van de bij de Koopovereenkomst beoogde rechtshandeling, eventuele wijzigingen om de aktes aan te passen aan de feitelijke situatie en het vestigen van al die erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en opstalrechten en/of het overeenkomen van kettingbedingen die nodig zijn voor het aanleggen, (onder)houden en/of gebruiken van nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen en postkasten etc.

Treinspoor

Artikel 30

Koper verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat er naast het Project een treinspoor is gerealiseerd welke nog in gebruik is. Koper verklaart zich bewust te zijn dat Verkoper niet aansprakelijk kan worden gesteld voor eventuele hinder die door het verkeer op het treinspoor kan worden veroorzaakt.

Transformatorhuisje

Artikel 30

De Verkoper heeft de Koper geïnformeerd dat mogelijk op een nader te bepalen locatie in het openbaar gebied van het Project danwel in het Project zelf, een transformatorhuisje zal worden gerealiseerd, (mede) ten behoeve van de stroomvoorziening van het Project. De locatie van het transformatorhuisje zal door de Verkoper in overleg met de nutsbedrijven en/of de gemeente Velsen worden bepaald. De Koper is op de hoogte van de mogelijke (toekomstige) realisatie van het transformatorhuisje en zal de Verkoper ter zake niet aanspreken.

Diversen

Artikel 32

1. Buiten hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, bestaan op heden tussen Verkoper en Koper geen koopovereenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in de Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Indien de Notaris meent dat (één (1) van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering van het Verkochte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
5. Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Projectplaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de overdracht van het Verkochte wordt ingepland. Indien en voor zover dit tot gevolg heeft dat de overdracht van het Verkochte plaatsvindt na de door Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 5 van de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer. Koper zal zich jegens de Notaris, Verkoper en de Ondernemer onthouden van aanspraken uit dien hoofde.
6. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van afspraken nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.
7. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen. Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking c.q. het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

8. Een bepaling van deze Koopovereenkomst kan niet ten nadele van een partij worden uitgelegd uitsluitend omdat die partij verantwoordelijk is voor het opstellen van die bepaling.

Bijlagen

Artikel 33

Tot deze Koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. (concept) akte van levering van het Verkochte met als datum 23 juni 2023;
2. de Tekening (zijnde de juridische situatietekening van het Project) met als datum 21 juni 2023;
3. de Keur en de Uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Getekend te
op

De Verkoper:

Getekend te
op

De Koper:

R.J. Tol

- * Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding **(A)** of **(B)** moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.