

**KOOPOVEREENKOMST**

Projectomschrijving : Nieuwe Vesting Fase 3A Hellevoetsluis
Gebouw : *#{woning_gebouwnaam}*
Bouwnummer en parkeerplaats : ***#{woning_bouwnummer}*** en ***#{woning_parkeerplaats}***

Ondergetekenden:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. , gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044199, vestigingsnummer 000016385845, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur A.J. van Meijeren,

hierna te noemen: '**Verkoper**'; en

Koper 1

Achternaam : *#{contact_achternaam}* *#{contact_aanhef}*
Tussenvoegsel(s) : *#{contact_tussenvoegsel}*
Voorna(a)m(en) : *#{contact_voornamen}*
Adres : *#{contact_huidig_adres}*
Postcode / Woonplaats : *#{contact_p}* *#{contact_plaats}*
ostcode}
Telefoonnummer : *#{contact_telefoon}*
E-mail adres : *#{contact_email}*

Koper 2

Achternaam : *#{partner_achternaam}* *#{partner_aanhef}*
Tussenvoegsel(s) : *#{partner_tussenvoegsel}*
Voorna(a)m(en) : *#{partner_voornamen}*
Adres : *#{partner_huidig_adres}*
Postcode / Woonplaats : *#{partner_p}* *#{partner_plaats}*
ostcode}
Telefoonnummer : *#{partner_telefoon}*
E-mail adres : *#{partner_email}*

hierna (tezamen) te noemen: '**Verkrijger**';

verklaren per ***#{overeenkomst_tekenafpraak}*** het volgende te zijn overeengekomen:

Inhoudsopgave

Onderdelen

- Onderdeel A - Definities
- Onderdeel B - Overwegingen

Artikelen

- Artikel 1 - Verkoop en koop
- Artikel 2 - Koopsom en onder-of overmaat
- Artikel 3 - Kosten en belastingen
- Artikel 4 - Levering en aflevering
- Artikel 5 - Betaling
- Artikel 6 - Opschortende voorwaarden
- Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 8 - Bewijs financiering
- Artikel 9 - Bijzondere lasten en beperkingen
- Artikel 10 - Splitsingsakte
- Artikel 11 - Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen
- Artikel 12 - Verklaringen van de Verkrijger
- Artikel 13 - Verzuim en gevolgen daarvan
- Artikel 14 - Aannemingsovereenkomst
- Artikel 15 - Verbod overdracht van rechten en vervreemding
- Artikel 16 - Baten en lasten
- Artikel 17 - Informatie en onderzoek
- Artikel 18 - Termijnen
- Artikel 19 - Woonplaatskeuze
- Artikel 20 - Toepasselijk recht en geschillen
- Artikel 21 - Bedenktijd
- Artikel 22 - Zekerheid
- Artikel 23 - Ondeelbaarheid verplichtingen
- Artikel 24 - Energielabel
- Artikel 25 - Bijzondere bepalingen
- Artikel 26 - Bijlagen
- Artikel 27 - Ondertekening

Bijlagen

- Bijlage-1 - Situatietekening d.d. ^C
- Bijlage-2 - Splitsingsnotitie inclusief MR 2017 d.d. 07-10-2020
- Bijlage-3 - Memo VVE d.d 07-10-2020

A. DEFINITIES

A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze overeenkomst definities gebruikt die steeds beginnen met een hoofdletter. Deze definities hebben de volgende betekenis:

- **Aannemingsovereenkomst**
De tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van de Opstallen op het Verkochte.
- **Aanneemsom**
De door Verkrijger met de Ondernemer overeengekomen aanneemsom.
- **Gebouw**
De woongebouwen in Fase 3A, tw: **Het Hoofduys**, omvattende 25 appartementen (met PV panelen op het dak) en 25 parkeerplaatsen in/nabij de onder het gebouw gelegen stallingsgarage en **Het Pakhuys**, omvattende 16 appartementen (met PV panelen op het dak) en 22 parkeerplaatsen in de onder het gebouw gelegen stallingsgarage, met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen wordt gerealiseerd op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E, nummers 1278, 1277, 1276 en 1275, totaal groot ca. 5.742 m2. Deze overeenkomst ziet op een appartement in het woongebouw \${woning_gebouwnaam}.
- **Gemeente**
De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Hellevoetsluis.
- **Koopovereenkomst**
De in deze onderhandse akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop.
- **Leveringsakte**
De in artikel 4.1 bedoelde notariële akte van levering ter zake van het Verkochte.
- **Leveringsdatum**
De datum waarop de Leveringsakte wordt ondertekend.
- **Notaris**
Een der notarissen verbonden aan het kantoor van Verzijl Notarissen, kantoorhoudende aan de Sportlaan 7 te (3223 EV) Hellevoetsluis, (hierna: 'Notaris')
- **Ondernemer**
Van Wijnen Dordrecht B.V., gevestigd te Dordrecht, en kantoorhoudende aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23029736, vestigingsnummer 000018520987.
- **Openbare Registers**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **Opstallen**
De door de Ondernemer in opdracht van de Verkrijger op het Verkochte te realiseren opstallen, in hoofdzaak omvattende een woning met bijbehorende voorzieningen, zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.
- **Partij**
Verkoper of Verkrijger.
- **Partijen**
Verkoper en Verkrijger.
- **Project**
De ontwikkeling en realisatie van het project "Nieuwe Vesting Fase 3A en 3B" te Hellevoetsluis, omvattende de ontwikkeling van in totaal ca. 83 koopwoningen, waaronder 41 appartementen met parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen verdeeld over 2 woongebouwen, hierna Nieuwe Vesting Fase 3A.
- **Splitsingsakte(n)**
De akte van splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor de Notaris, welke akte nog niet gepasseerd is en op welke akte het Model Reglement 2017 van toepassing wordt verklaard.
- **Verkoper**

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., voornoemd.

- **Verkochte**
het appartementsrecht aangeduid met bouwnummer **#{woning_bouwnummer}** en parkeerplaats met bouwnummer **#{woning_parkeerplaats}**, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E, complexaanduiding n.t.b.-A, appartementsindices **#{woning_indexnummer}** en **#{woning_indexnummer_parkeerplaats}**, recht gevend op:
 - het **#{woning_indexnummer_breukdeel}** en **#{woning_indexnummer_parkeerplaats_breukdeel}** onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw met bijbehorende grond;
 - het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de **#{woning_etage}** verdieping en de berging gelegen op de begane grond alsmede de parkeerplaats in de stallingsgarage van het Gebouw en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk aangeduid als **#{woning_adres}** te Hellevoetsluis.

Het appartementsrecht zal ontstaan door de inschrijving in de openbare registers van de nog op te stellen splitsingsakte.

- **Verkrijger**
#{contact_aanhef} **#{contact_voornamen}** **#{contact_tussenvoegsel}**
#{contact_achternaam} en **#{partner_aanhef}** **#{partner_voornamen}**
#{partner_tussenvoegsel} **#{partner_achternaam}**.
- **VVE**
De bij de Splitsingsakte op te richten Vereniging van Eigenaars met betrekking tot de gemeenschap.

- A.2 Indien in de Koopovereenkomst het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 bedoelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.
- A.3 Indien in de Koopovereenkomst wordt verwezen naar een artikel of onderdeel, wordt bedoeld een artikel of onderdeel uit de Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
- A.4 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Koopovereenkomst. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

B. OVERWEGINGEN

- B.1 Verkoper is rechthebbende tot de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd.
- B.2 Verkoper en de Ondernemer hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten o.a. met betrekking tot de ontwikkeling van het Project.
- B.3 Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Project.
- B.4 Ter realisatie van het Gebouw zal het betreffende grondperceel worden gesplitst in 50 appartementsrechten {25 appartementen en 25 parkeerplaatsen}. Een en ander overeenkomstig de op te stellen akte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte van splitsing vast te stellen modelreglement 2017 [als beschreven in bijlage 2] welke akte van splitsing zal worden opgesteld door de Notaris.
- B.5 In de hiervoor in lid B.2 genoemde samenwerkingsovereenkomst is tussen Verkoper en de Ondernemer onder meer overeengekomen dat:
- a. de verkoop van de appartementsrechten geschiedt door verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten waarbij grondkosten, inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten, in rekening worden gebracht, en
 - b. de aanneming tot realisatie van de woonappartementen en bijbehoren geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.
- B.6 De Ondernemer zal met de bouw van de Opstallen op het Verkochte starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- B.7 Verkoper is bereid het Verkochte aan Verkrijger te verkopen, met dien verstande dat Verkrijger een bouwplicht heeft en gehouden is op het in de splitsing betrokken perceel grond c.q. het

appartementsrecht als deelgerechtigde in het Project en als deelgerechtigde in het in de splitsing betrokken perceel 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.

- B.8 Partijen wensen in deze Koopovereenkomst de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.

Verkoop en koop

Artikel 1

- 1.1 Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Verkrijger, die het Verkochte hierbij van Verkoper koopt.
- 1.2 In de koop van het Verkochte zijn geen roerende zaken begrepen.
- 1.3 Verkrijger bestaat uit twee personen, die voor hun onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor het een / tweede (1/2e) onverdeeld aandeel hebben gekocht.

Koopsom en onder-of overmaat

Artikel 2

- 2.1 De totale koopsom omvat:
- | | | |
|--|---|---------|
| A. De grondkosten (inclusief omzetbelasting) | € | |
| \${woning_grondkosten_format1} | | |
| B. De overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 van de Koopovereenkomst berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten | € | -- |
| Totaal: A + B | € | _____ + |
| \${woning_grondkosten_format1} | | |
- 2.2 Verkrijger zal tegelijk met het aangaan van de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst aangaan.
- 2.3 Onder- of overmaat van het Verkochte verleent noch aan Verkoper noch aan Verkrijger enig recht. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Kosten en belastingen

Artikel 3

- 3.1 De kosten van levering en overdracht van het Verkochte, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Verkoper (een transactie 'vrij op naam').
- 3.2 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.
- 3.3 De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Levering en aflevering

Artikel 4

- 4.1 De levering van het Verkochte (met eventueel het daarop reeds gebouwde deel van de Opstallen) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen 6 (zes) weken na de laatste van de hieronder bedoelde tijdstippen:
- a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 6, 7 en 21 kan worden opgeschort of ontbonden;

- b. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte;
 - c. wanneer de splitsingsakte is gepasseerd.
- 4.2 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Verkrijger ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Verkrijger levert, eventueel bij verzamelakte.
- 4.3 Verkoper levert het Verkochte in de feitelijke, juridische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de datum van levering.
- 4.4 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Betaling

Artikel 5

- 5.1 De koopsom voor het Verkochte als vermeld in artikel 2.1 onder A. is verschuldigd per de in het hoofd van de Koopovereenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald op de Leveringsdatum en wel door overboeking op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 5.2 Verkrijger is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte te voldoen, per valuta van die dag.
- 5.3 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek in de Openbare Registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren en na het uitvoeren van de gebruikelijke controles met betrekking tot Partijen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- ~~5.4. Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van de Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~
- 5.5 Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage gelijk aan viereneenhalf procent (**4,5 %**) per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A., vanaf **datum in vervulling gaan opschortende voorwaarden (datum zgn. Goed Nieuws Brief)** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstbedoelde datum hierna ligt. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.6 Zolang het Verkochte niet aan Verkrijger is geleverd, heeft Verkrijger recht op uitstel van betaling van het gedeelte van de koopsom als vermeld in artikel 2.1 onder A., waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **4,5 %** per jaar, te berekenen over de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A. vanaf **datum in vervulling gaan opschortende voorwaarden (datum zgn. Goed Nieuws Brief)** tot aan de Leveringsdatum. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.7 Op de Leveringsdatum is de Verkrijger als onderdeel van de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Om fiscale redenen, zullen de termijnen van de Aanneemsom die voor de Leveringsdatum vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de eventueel in de Aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) aan de Verkrijger factureert. De na de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd.
- Het feit dat Verkoper aldus in fiscale zin op de Leveringsdatum reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de op de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

- 5.8 Bij de Levering zullen de op grond van de Aannemingsovereenkomst eventueel verschuldigde contractuele vergoeding(en) alsmede de rente moeten worden betaald, vermeerderd met de hierover verschuldigde omzetbelasting.
- 5.9 Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

Opschortende voorwaarden**Artikel 6**

- 6.1 De Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door de Verkrijger van de Koopovereenkomst:
- de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) en overige voor het project benodigde vergunningen/goedkeuringen zijn verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar zijn geworden;
 - de Verkoper alle benodigde gronden in juridisch eigendom heeft verkregen en de splitsing in appartementsrechten hebben plaatsgevonden;
 - door Koper een Aannemingsovereenkomst is gesloten met de Ondernemer voor de realisatie van het appartement en parkeerplaats.
 - de grond in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de ondernemer.
 - de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
- 6.2 Verkoper zal de Koper binnen acht (8) dagen schriftelijk op de hoogte stellen middels de zgn. "Goed Nieuws Brief" zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Koopovereenkomst daarmee van kracht is geworden.
- 6.3 Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal Verkoper de Koper dat binnen acht (8) dagen na het in artikel 6.1 omschreven moment schriftelijk mededelen, respectievelijk het nieuw overeengekomen moment.

Ontbindende voorwaarden**Artikel 7**

- 7.1 De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte vermeerderd met de Aanneemsom een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan **€ #{woning_maandbedrag_hypotheek}**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van **€ #{woning_totale_hypotheeksom}**;

KEUZE:

- 7.2 Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- 7.2 Ter zake van de in artikel 7.1 bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in artikel 7.1.
- 7.3 Indien de in artikel 7.1 genoemde voorwaarde niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7.1 zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van **één** in Nederland te goeder naam en faam bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.
- 7.4 Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in artikel 7.2 van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de

Verkrijger recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst inroept.

Indien de Verkrijger overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 Nationale Hypotheek Garantie verlangt, zal hij Verkoper terstond informeren indien zijn verzoek ter zake door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt geweigerd.

- 7.5 Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de Leveringsdatum, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens Verkoper) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7.1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de Leveringsdatum de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.
- 7.6 Verkrijger verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de artikel 7.1 vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in artikel 7.3 het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (totale) koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Eigen Middelen

Artikel 8a

Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter financiering van de aankoop van het Verkochte en de realisatie van de Opstallen, dan zal de Verkrijger allereerst deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.

Bewijs financiering

Artikel 8b

Verkrijger verklaart indien hij de koopsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk op de Leveringsdatum, via bewijsstukken aan de Verkoper aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en Aanneemsom, rente en voor zover van toepassing meerwerk te voldoen.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 9

- 9.1 Het Verkochte wordt op de Leveringsdatum door Verkoper aan Verkrijger overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.
- 9.2 Verkrijger is bekend met (en aanvaardt) het bepaalde in de uit de eigendomsverkrijgingsakten blijkende bekende lasten en alle lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het BW.
- 9.3 Voor zover in de bepalingen als bedoeld in artikel 9.2 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Verkrijger op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen in de Leveringsakte door Verkoper aan Verkrijger worden opgelegd en door Verkrijger worden aanvaard.
- 9.4 Voor zover de bepalingen als bedoeld in artikel 9.2 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten in de Leveringsakte uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper en Verkrijger ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

Splitsingsakte**Artikel 10a**

In aanvulling op het gestelde in de overweging van deze overeenkomst verklaart Verkoper dat de splitsingsakte en het daarbij behorende huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed.

De Verkoper verklaart dat de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "model-reglement bij splitsing in appartementsrechten 2017". Deze splitsingsakte en het bijbehorende huishoudelijk reglement zullen voor de Levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige overeenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht kalenderdagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Verkoper te vorderen of indien dit niet mogelijk is, ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.

Voorschot bijdrage VVE**Artikel 10b**

Bij levering van de appartementsrechten zal € 250,- verschuldigd zijn als voorschot op de verenigingsbijdrage. Dit bedrag zal opgenomen worden op de nota van afrekening en bij de Notaris in depot gestort worden. Op het moment dat de Vereniging Van Eigenaars (VVE) over een bankrekening beschikt, zal de Notaris het bedrag aan de VVE overmaken. De VVE zal het bedrag aanwenden voor uitgaven welke tot de servicekosten behoren.

Lasten en beperkingen, volmacht aan Verkoper en VVE Bestuur**Artikel 10c**

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat in de grond grondleidingen, kabels, voorzieningen en dergelijke kunnen worden/zijn aangebracht. De Verkrijger zal bij de Levering of bij separate akte meewerken aan de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of kettingbedingen ten behoeve van dergelijke grondleidingen, kabels, voorzieningen e.d.
Voorts is Verkrijger er mee bekend – en gaat hij er op voorhand mee akkoord – dat aan hem verplichtingen kunnen worden opgelegd met betrekking tot inspectie, onderhoud, vervanging etc. van deze leidingen, kabels, voorzieningen e.d.
2. Tevens zal Verkrijger gehouden zijn, zijn medewerking te verlenen tot het vestigen van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het gebruik en de feitelijke situatie van de in de splitsingen betrokken grond(en) en het appartementencomplex ten opzichte van aangrenzende / omliggende percelen, mede in verband met eventuele strijdigheden met burensrecht, welke zullen worden vastgelegd in de akte van Levering.
3. De Verkrijger –en de Verkrijger spant zich in om zijn geldverstrekker daar eveneens toe te bewegen– verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan de Verkoper, alsmede aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de bouw en tot maximaal 2 jaar na oplevering van het gehele appartementencomplex tot:
 - a. het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, voor en ten laste van het gebouw en/of publiekrechtelijke organen, welke voortvloeien uit het gebruik en/of feitelijke situatie van het gebouw c.q. het verkochte ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woord, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – de grond en/of het appartementencomplex, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. Voor de vestiging van deze rechten zal de Verkrijger geen recht hebben op een vergoeding.
 - b. het wijzigen dan wel aanpassen van het in de splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement aan de feitelijke situatie in, om en aan het gebouw.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen

Artikel 11

- 11.1 Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat Verkoper zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden danwel opstalrechten kan vestigen, kwalitatieve verplichtingen kan bedingen, kettingbedingen op kan leggen, een en ander 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 dan wel worden vereist door de Gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, roleringen, 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 en/of aanbrengen van palen, lantaarnpalen, kabels, draden, brandweerkranen, afsluiters, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemd om op, in, aan of boven de grond en de daarop opgerichte opstallen te worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten.
- 11.2 Naast de hiervoor genoemde ten gunste van het project te vestigen erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen, worden er aanvullende erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen danwel gebruiks(of huur-) rechten gevestigd ten behoeve van:

Verklaringen van Verkoper

Artikel 12

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de Leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- f. het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als woning en stallingsplaats;
- g. het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest;
- h. Verkoper is ten aanzien van het Verkochte niet bekend met onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in de Wet Bodembescherming.

Verzuim en de gevolgen daarvan

Artikel 13

- 13.1 Een partij is in verzuim als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Een partij kan reeds in gebreke worden gesteld voordat zij nalatig is in de nakoming van haar verplichtingen.
- 13.2 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of de juridische levering van het verkochte onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, dan wel de voldoening van de koopprijs, zal de in verzuim zijnde partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze

- boete is gelijk aan 10% van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 13.3 Indien de niet in verzuim zijnde partij van de wederpartij nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boete verbeuren van 5 ‰ (vijf promille) van de koopprijs, welke boete terstond opeisbaar is. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.
- 13.4 Indien de in verzuim zijnde partij binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 14

- 14.1 Verkrijger is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger verplicht zich daartoe gelijktijdig met de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Verkrijger opdracht zal geven aan de Ondernemer de Opstallen te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 14.2 Verkoper en de Ondernemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Verkrijger voor de nakoming van de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer en de Ondernemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst door Verkoper.
- 14.3 De Koopovereenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger 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.
- 14.4 Deze Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan 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 Koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Koper 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 afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden de Koper de schade te vergoeden die de Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.

Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Artikel 15

- 15.1 Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
- 15.2 Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aannemer of Verkoper niet toegestaan het Verkochte te vervreemden voor oplevering van de Opstallen.

Baten en lasten

Artikel 16

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de Leveringsdatum voor rekening van Verkrijger. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende periode geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

Informatie en onderzoek**Artikel 17**

- 17.1 Verkoper staat er voor in aan Verkrijger met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Verkrijger behoort te worden gebracht.
- 17.2 Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Termijnen**Artikel 18**

Op de in de Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Woonplaatskeuze**Artikel 19**

- 19.1 Verkoper en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermelde adres, dan wel op een bij brief met bericht van ontvangst aan de andere Partij opgegeven adres.
- 19.2 Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan de Verkoper en de Notaris.

Toepasselijk recht en geschillen**Artikel 20**

- 20.1 Op de Koopovereenkomst, de Leveringsakte of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 20.2 Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Bedenktijd**Artikel 21**

- 21.1 Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen.
- 21.2 Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Verkrijger, heeft Verkrijger het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Zekerheid**Artikel 22**

Verkrijger hoeft geen zekerheid (bankgarantie of waarborgsom) te verlenen voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Koopovereenkomst

Ondeelbaarheid verplichtingen**Artikel 23**

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst.

Energie label**Artikel 24**

Het Verkochte betreft geen gebouw en derhalve is Verkoper niet verplicht de Verkrijger op de Leveringsdatum een definitief energielabel te overhandigen.

PV Panelen**Artikel 25**

Op het hoofddak worden PV panelen aangebracht ten behoeve van de (elektra-)voorzieningen cq installaties in de algemene delen alsook de stallingsgarage.

Bijlagen**Artikel 26**

- 26.1 Aan de Koopovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
- Bijlage-1 - Situatietekening d.d. ^C
 - Bijlage-2 - Splitsingsnotitie inclusief MR 2017 d.d. 07102020
 - Bijlage-3 - Memo VVE d.d. 07102020
- 26.2 De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst.

Ondertekening**Artikel 27**

- 27.1 De Koopovereenkomst bindt de Verkoper eerst na diens ondertekening.
- 27.2 Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting wordt gesteld van de Notaris en een kopie van de Koopovereenkomst tezamen met de in artikel 24 bedoelde bijlagen aan de Verkrijger ter hand worden gesteld.

De Verkoper:

De verkrijger:

.....
A.J. van Meijeren

Paraaf voor akkoord VWPW:

.....

.....