



- PROJECT:
- BOUWNUMMER:
- NOTARIS: JAGER STUIJT & EINARSON NOTARISSEN

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL TEN BEHOEVE VAN EEN WONING

Ondergetekenden:

1. de te Hoorn gevestigde en aldaar aan Nieuwe Steen 5 (1625 HV) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZEEMAN VASTGOED B.V.**, die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 36004995,

Zeeman Vastgoed B.V. hierna te noemen 'de Verkoper', en

2. Verkrijger 1:

Geslacht / Voorletters / Voornaam : / /
Titel / Tussenvoegsel / Achternaam : / /
Geboorteplaats / Geboortedatum : /
Straat / Huisnummer : /
Postcode / Plaats / Land : / /
Telefoon privé / Werk / Mobiel : / /
E-mail privé :
E-mail werk :
Beroep :
Legitimatiebewijs en registratienummer :

- Verkrijger 2:

Geslacht / Voorletters / Voornaam : / /
Titel / Tussenvoegsel / Achternaam : / /
Geboorteplaats / Geboortedatum : /
Straat / Huisnummer : /
Postcode / Plaats / Land : / /
Telefoon privé / Werk / Mobiel : / /
E-mail privé :
E-mail werk :
Beroep :
Legitimatiebewijs en registratienummer :

Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap*:

Met/zonder huwelijksvoorwaarden / registratievoorwaarden*

hierna (tezamen) te noemen 'de Verkrijger',



ZeemanVastgoed

In overweging nemende:

- dat de Verkoper te, gemeente, een nieuwbouwproject genaamd ".....", fase, wenst te realiseren ten behoeve van de bouw, door de hierna genoemde aannemer, van ondermeer eengezinswoningen;
- dat de Verkoper en de Verkrijger overeenstemming hebben bereikt omtrent de verkoop van één van de kavels grond gelegen in genoemd nieuwbouwproject ".....", fase, aan de Verkrijger en die overeenstemming in deze akte wensen vast te leggen;
- dat de Verkrijger gelijktijdig met het aangaan van onderhavige koopovereenkomst met de statutair te gevestigde en aldaar aan de (.....) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:, die is ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer (hierna aangeduid als: **de Aannemer**) een aannemingsovereenkomst zal sluiten met betrekking tot de bouw van een woning, deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**";
- dat de Verkrijger zich realiseert dat Verkoper geen partij is bij de Aannemingsovereenkomst en dus niet aansprakelijk is voor de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst.

zijn per overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper: een perceel grond (bouwnummer) ten behoeve van de bouw van een woning, gelegen te, gemeente, behorende tot het nieuwbouwproject genaamd ".....", plaatselijk nog niet nader aangeduid, uitmakende een kennelijk ter plaatse afgepaald en aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente sectie nummer, ongeveer groot are centiare, zulks overeenkomstig de bij Jager Stuijt & Einarson Notarissen te Heemstede, Leidsevaartweg 99 (Postadres: Postbus 13, 2100 AA Heemstede), telefoon: 023 – 528 17 52, fax 023 – 524 17 20, hierna ook aan te duiden met "**de notaris**", gedeponeerde kadastrale en situatietekening;

hierna ook te noemen: "**het Verkochte**".

- II. De koopprijs bedraagt:

A. grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR
B. de vergoeding (inclusief omzetbelasting) over A per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 2	EUR

Totaal A + B	EUR

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



ZeemanVastgoed

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering (eigendomsoverdracht)

Artikel 1A

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte, te verlijden ten overstaan van één van de (onder I genoemde) notarissen, diens waarnemer of opvolger (in collegiale samenwerking met,, telefoon:), op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de hieronder onder a, b en c bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van één van de in artikel 6 en artikel 12 van deze overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden;
 - c. wanneer vaststaat dat de Aannemer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat (mede) ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde het Verkochte rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd

Artikel 1B

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Verkoopvoorwaarden als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst. Gedurende één kalenderweek na deze terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelgrootte

Artikel 2

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.



ZeemanVastgoed

Betaling van de koopsom/rentevergoeding

Artikel 4

1. De betaling van de grondkosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting vindt plaats bij de in artikel 1 van deze akte bedoelde levering.
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **7%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf [invulveld] tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding dient bij de in artikel 1 van deze akte bedoelde levering te worden voldaan.
3. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7%** per jaar voor de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
4. De vergoeding als bedoeld in lid 2 en de rente als bedoeld in lid 3 wordt vermeerderd met omzetbelasting en dient bij de levering te worden voldaan. Bij de berekening van de vergoeding en de rente wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 5

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger

Artikel 6

1. (A) KEUZE
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen financiering benodigd.
- (B) KEUZE
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en / of rente en premie van een levensverzekering dan EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.
2. Ter zake van de bewoning van de onder I van deze akte bedoelde woning is geen woonvergunning benodigd.
3. (A) KEUZE
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- (B) KEUZE



ZeemanVastgoed

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4. Indien één of meerdere van de in leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn. 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 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
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.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de in artikel 1 van deze akte bedoelde levering van de grond, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van deze levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de hiervoor bedoelde levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.



ZeemanVastgoed

Kosten

Artikel 7

De kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de in artikel 1 van deze akte bedoelde levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 8

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter, arrondissement Alkmaar.

Algemene Verkoopvoorwaarden

Artikel 9

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grondkavels vastgesteld door de Verkoper waarvan een exemplaar aan Verkrijger is overhandigd.

Koppeling met Aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Bij ontbinding dan wel niet totstandkoming van:

- de Aannemingsovereenkomst is deze koopovereenkomst eveneens ontbonden dan wel niet tot stand gekomen;
- deze koopovereenkomst is de Aannemingsovereenkomst eveneens ontbonden dan wel niet tot stand gekomen.

Deze koppeling laat onverlet dat Verkoper geen partij is bij de Aannemingsovereenkomst en nimmer jegens de Verkrijger aansprakelijk is voor prestaties die de Aannemer op grond van de Aannemingsovereenkomst moet verrichten. De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 11

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de akte van eigendomsoverdracht worden gevestigd jegens de Verkrijger, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

1. **Licht**, inhoudende de verplichting van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan, tengevolge waarvan het te ontvangen licht op zijn bouwperceel minder zal zijn dan zonder de aanwezigheid van deze geplande bebouwing.



ZeemanVastgoed

2. **Uitzicht**, inhoudende het verbod voor de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventuele zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) hierover uitzicht hebben naar de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende perce(e)l(en) de bouwen opstal wordt belemmerd, onder welk verbod echter niet gegrepen is een bouwverbod.
3. **Overbouw**, inhoudende de verplichting van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:
 - a. dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing en/of de sub b genoemde meerwerkopties eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwperceel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;
 - b. dat, indien van toepassing de meerwerkopties "uitbreiding van de begane grond", "bijkeuken", "verlenging berging/stallingsruimte/garage", "erker", etcetera zoals geprojecteerd op de aan deze akte te hechten tekening "meerwerkopties", overeenkomstig die tekening kan worden gerealiseerd (ook indien deze meerwerkopties worden uitgevoerd na oplevering van de woning), mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften.
4. **Inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:
 - a. dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
 - b. dat bij de uitvoering van een eventueel toekomstige bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt; de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) hoeft deze toekomstige bebouwing alleen te dulden indien de inbalking/inankering plaatsvindt met betrekking tot de meerwerkopties "uitbreiding begane grond", "bijkeuken", "verlenging berging/stallingsruimte/garage", "erker", etcetera, zoals geprojecteerd op de aan deze akte te hechten tekening "meerwerkopties", overeenkomstig die tekening kan worden gerealiseerd (ook indien deze meerwerkopties worden uitgevoerd na oplevering van de woning), mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften;
De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) hoeft de toekomstige bebouwing alleen te dulden indien deze aanbouw constructief gelijkwaardig en op dezelfde manier is uitgevoerd als tijdens de geplande bebouwing. Alle schade die door of ten gevolge van de inbalking en/of inankering ontstaat is voor rekening van degene ten behoeve van wie deze inbalking en/of inankering wordt verricht.
5. **Afvoer van regenwater en drop en afvoer van grondwater**, inhoudende de verplichting van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes; een en ander ten einde



- de na de bouw van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod.
6. **Kabels en leidingen**, inhoudende de verplichting van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden dat op of in zijn bouwperceel ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen en rioleringen ten behoeve van de geplande bebouwing aanwezig zijn; een en ander ten einde de na de bouw van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod.
 7. **Openbare nutsbedrijven**, de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) en/of gebruikers van het bij deze akte verkochte moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente en/of de nutsbedrijven. De Verkrijger en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorzieningen in stand te laten.
 8. **Voetpad/weg**, indien tot het verkochte een voetpad/weg behoort welke tevens bestemd is om door de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) en/of gebruikers van naastgelegen woningen in het bouwplan te worden gebruikt zal Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) dit gebruik dienen te dulden.
(A)* Kosten van onderhoud/vervanging van een dergelijk voetpad/weg worden naar evenredigheid gedragen.
(B)* Kosten van onderhoud/vervanging van een dergelijk voetpad/weg worden door de gemeente ** gedragen.
 9. **Kleurenschema**, inhoudende de verplichting voor de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel tot instandhouding van het kleurenschema waarin de nieuw te bouwen woningen geschilderd zijn.

Opschortende voorwaarden ten behoeve van de Verkoper

Artikel 12

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
 - a. uiterlijk op [datum] de Verkoper ten minste **70%** van de woningen van het woning type [invulveld] alsmede tenminste **70%** van alle in de overweging genoemde woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model, tenzij de Verkoper de Verkrijger 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.
 - b. uiterlijk op [datum] alle van overheidswege en/of nutsbedrijven vereiste goedkeuringen en/of vergunningen onherroepelijk zijn verkregen.
 - c. uiterlijk op het in artikel 1 bedoelde tijdstip van levering de Verkoper bevoegd is om het Verkochte in eigendom aan de Verkrijger te (laten) leveren.
2. Tijdsbepalingen in deze overeenkomst welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte casu quo de ontvangst door de Verkoper van de door de



ZeemanVastgoed

Verkrijger ondertekende akte worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle in lid 1 genoemde opschortende voorwaarden is voldaan.

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet voor de betreffende tijdsbepalingen in artikel 4 lid 2 en 3 (rente voor respectievelijk na datum overeenkomen) en artikel 6 (voorbehoud financiering).

3. Alle genoemde data kunnen door de Verkoper, voor afloop van de in lid 1 genoemde termijn, schriftelijk worden verlengd voor een periode van maximaal drie maanden.
4. Indien één van de in lid 1 sub a, b, of c omschreven opschortende voorwaarden niet wordt vervuld wordt onderhavige overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.
5. Het niet tot stand komen van deze overeenkomst op grond van de voorwaarden gesteld in dit artikel geeft de Verkrijger nimmer het recht op schadevergoeding van welke aard dan ook.

Zekerheden, betaling middels eigen middelen en / of via een hypothecaire geldlening

Artikel 13

Indien de Verkrijger de (koop-/) aanneemsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, dan verplicht hij zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze akte, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de levering, 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 te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de des betreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Volmacht Notaris

Artikel 14

De Verkrijger geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder die bij het gebruik maken van de volmacht werkzaam is bij de Notaris om bij de akte van levering c.q. een latere akte, indien van toepassing, erfdienstbaarheden c.q. kwalitatieve rechten en verplichtingen te vestigen, zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van de naburige erven en / of het legaliseren van de feitelijke situatie ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

Verbod op verkoop / vervreemding / overdracht

Artikel 15

Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de Aannemer de woning aan de Verkrijger heeft opgeleverd en er geen verplichtingen meer gelden van de Verkrijger jegens de Verkoper en/of de Aannemer. De Verkoper kan aan deze toestemming, alsmede aan de toestemming voor contractoverneming als bedoeld in artikel 6 van de Algemene Voorwaarden, nadere voorwaarden verbinden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.



Bouwactiviteiten en afstand bezwaar/beroep

Artikel 16

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat, de woningbouw in bestemmingsplan "....." gefaseerd wordt uitgevoerd. Gedurende deze woningbouwfasen vinden in het plangebied bouwactiviteiten plaats. Als gevolg hiervan kan de Verkrijger in meer of mindere mate overlast ondervinden.
2. Verkrijger verplicht zich jegens de Verkoper:
 - af te zien van het aanspannen van enige bezwaarprocedure en/of enige planschadeprocedure tegen de realisering van de verdere woningbouwfasen in het bestemmingsplan;
 - ten aanzien van (publiekrechtelijke medewerking, gericht op) de uitvoering van de verdere woningbouwfasen in het bestemmingsplan geen bezwaar, zienswijzen, bedenkingen, beroep, hoger beroep, of een verzoek om een voorlopige voorziening in te stellen, casu quo terzake civielrechtelijke rechtsmaatregelen rechtstreeks tegenover de Verkoper of de uitvoerder(s) van de verdere woningbouwfasen in het bestemmingsplan in te stellen.

Indien de Verkrijger in strijd handelt met hetgeen waartoe hij zich in dit artikel jegens de Verkoper heeft verplicht zal de Verkrijger – na schriftelijke ingebrekestelling – een dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de Verkoper verbeuren van vijftigduizend euro (€50.000,00) onverminderd het recht van de Verkoper op verdere schadevergoeding.

Milieu

Artikel 17

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in één of meer rapporten, in welk(e) rapport(en) de toestand van de grond wordt omschreven. Volgens verklaring van de Verkoper - welke verklaring gebaseerd is op vorenbedoelde rapport(en) - is het verkochte geschikt voor het hiervoor vermelde gebruik. Verkrijger verklaart de gelegenheid te hebben gehad om van voormeld(e) rapport(en) -welke bij de gemeente ter inzage ligt/liggen - kennis te nemen.
2. Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten, die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger en/of de Verkoper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de Verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding.
3. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.



Bijzondere kwalitatieve verplichtingen met kettingbeding

Artikel 18

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, te weten de volgende verplichtingen:

1. **Verkoopvoorwaarden gemeente**

De Verkrijger is gehouden tot naleving van alle voor de Verkrijger uit de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente" voortvloeiende verplichtingen, welke verplichtingen bij deze door de Verkoper aan de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd en worden aanvaard. Een kopie van de verkoopvoorwaarden is aan deze overeenkomst gehecht. De Verkrijger is bekend en akkoord met de inhoud van de verkoopvoorwaarden.

2. **Parkeerplaats.**

- a. De Verkrijger verbindt zich tegenover de gemeente de door de Verkoper en/of gemeente aangelegde parkeerplaats in stand te houden.
- b. De Verkrijger verbindt zich voorts tegenover de gemeente ook daadwerkelijk de parkeerplaats overeenkomstig zijn doel te gebruiken. In verband daarmee, is het de verkrijger niet toegestaan de parkeerplaats geheel of gedeeltelijk - al dan niet tijdelijk - af te schermen en/of af te sluiten door middel van schuttingen, deuren en/of andere wijze.

3. **Siertuin.** Indien tot het Verkochte een open erf/terrein behoort moet deze op zichzelf als in verband met de omgeving te voldoen aan de desbetreffende gemeentelijke/wettelijke voorschriften/eisen en dient dit als siertuin te worden aangelegd en onderhouden, één en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders van de gemeente

4. **Onderhoud hagen.** Op grond van de richtlijnen zoals opgenomen in het bestemmingsplan, die bij de realisering van woningen op het Verkochte in acht moeten worden genomen, dient door de Verkoper op de in die richtlijnen aangegeven plaats een erfafscheiding te worden gerealiseerd.

In de voor- en zijtuinen zal (overeenkomstig het bepaalde in het bestemmingsplan) een worden geplaatst, welke zal grenzen aan de openbare ruimte. De hagen zullen op eigen terrein worden geplaatst, waarbij ten behoeve van het planten van de hagen een strook grond van vijftig centimeter breed en evenwijdig lopende aan de openbare ruimte beschikbaar dient te zijn.

Het snoeien van de in dit lid omschreven hagen zal gedurende een periode van [**invulveld**] groeiseizoen(en) door of namens [**invulveld**] worden verzorgd. Deze erfafscheiding dient door de verkrijger en/of zijn rechtsopvolger(s) in stand te worden gehouden, te worden onderhouden (na de hiervoor omschreven periode) en eventueel te worden vernieuwd, een en ander conform de aanwijzingen van de gemeente.



ZeemanVastgoed

5. **Tuin(muren)/erfafscheidingen.** Indien tot het verkochte een tuin(muur) en/of erfafscheiding behoort, is de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) verplicht tot het niet doen verwijderen of veranderen van de (op de erfgrans van het verkochte) door de ondernemer aangebrachte tuin(muur) en/of erfafscheiding.
De desbetreffende tuinen zullen aan de zijkanten worden voorzien van een deugdelijke afscheiding (projectmatig) met een groenstructuur.
6. **[**invulveld**]**
7. **[**invulveld**]**

Artikel 19 Kettingbeding

1. De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) verbindt zich jegens de gemeente, voor en namens wie de Verkoper bij deze aanvaardt, het hiervoor **artikel 18 sub 1 tot en met sub** bepaalde alsmede het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het hiervoor **artikel 18 sub 1 tot en met sub** bepaalde alsmede het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet nakoming van één of meer van de hiervoor **artikel 18 sub 1 tot en met sub** overeengekomen verplichtingen is de Verkrijger of diens rechtsopvolger(s) een na schriftelijke ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd van **€ 250,00** voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) te vorderen.
3. Bij niet nakoming van één of meer van de hiervoor **artikel 18 sub 1 tot en met sub** overeengekomen verplichtingen is de Verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) een na schriftelijke ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd **€ 30.000,00** ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Verkrijger of diens rechtsopvolger(s) te vorderen.

Getekend te
op

Getekend te
op

De Verkoper:

De Verkrijger:



ZeemanVastgoed

Bijlagen:

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. De Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grondkavels vastgesteld door de Verkoper (versie 20 september 2013);
2. De Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente;
3. De situatietekening;
4. De tekening "Meerwerkopties" als bedoeld in artikel 11 lid 3 en 4.

Getekend te

op

De Verkrijger:

CONCEPT