

CONCEPT

1

Lw26222

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

Statutaire naam: De Raad Bouwontwikkeling B.V.
Kantooradres: Sandtlaan 36
Postcode/plaats: 2223 GG Katwijk
Handelsregister: 28040909
Telefoonnummer:
Email:
Vertegenwoordigd door:
hierna ook te noemen: "Verkoper", danwel: "Ondernemer";

en

Achternaam:
Tussenvoegsel(s):
Voorna(a)m(en):
Adres:
Postcode/woonplaats:
Telefoonnummer:
Mobiel nummer:
Email:
Legitimatiebewijs en nummer:
Burgerlijke staat:

Achternaam:
Tussenvoegsel(s):
Voorna(a)m(en):
Adres:
Postcode/woonplaats:
Telefoonnummer:
Mobiel nummer:
Email:
Legitimatiebewijs en nummer:
Burgerlijke staat:

Wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht ? ja/nee

hierna ook te noemen: "Koper";

In overweging nemende:

- dat de verkoper de percelen bouwgrond in eigendom zal verkrijgen in Weideveld woonveld 6 te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- dat op gedeelten van die grond * woningen worden gesticht;
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door De RAAD Bouw B.V., gevestigd te Katwijk, en de koper behalve een koopovereenkomst met de

verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond ook een aannemingsovereenkomst met De RAAD Bouw B.V. wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van de woning.

- In het kader van het bouwplan waarvan het verkochte deel uitmaakt zullen in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) worden opgenomen die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

Verkoper en koper zijn op overeengekomen dat de verkoper verkoopt aan de koper, die van de koper koopt:

(het eigendomsrecht van) een perceel bouwgrond, gelegen in het bouwplan Parckweide, onderdeel van het ontwikkelingsgebied Weideveld, woonveld 6, derde fase, te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie H, nummer *, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, ter grootte als na kadastrale meting zal blijken, (geschatte grootte are centiare;
hierna ook te noemen: "het registergoed", danwel: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het registergoed bedraagt (inclusief omzetbelasting): €.....

De koopprijs is inclusief ontwikkelkosten.

De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten

Met betrekking tot de woning, berekend overeenkomstig

het hieronder in lid 1 bepaalde bedraagt €.....

Totaal €.....

1. Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de koopprijs die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6 % per jaar over het bedrag van de koopprijs vanaf 13 juli 2022 tot 19 december 2022.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de koper is geleverd heeft de koper recht van uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is rente aan de verkoper te vergoeden van 6 % per jaar over de bovengenoemde koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf 19 december 2022 tot de datum van levering. Op de dag van de levering worden de koopprijs, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover de koper de koopprijs niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de koper daarover aan de verkoper een rente van 1 % per maand verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in leden 2 en 3 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld. Gedurende zeven dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als datum van ontbinding geldt de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende:

BEDINGEN:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden voor (een plaatsvervanger van) mr L.T. ter Wal, notaris te Bodegraven (hierna kortweg aan te duiden als: "de notaris") zo spoedig mogelijk doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder sub a en b van dit artikel bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 15 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 16 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, gesloten tussen de koper en De RAAD Bouw B.V.

Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde zal de koper er mee genoegen nemen dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, de omzetbelasting, de notariskosten en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van **verkoper**.

BETALING

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een bankrekening van de notaris uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, zodanig dat de bank de gelegenheid heeft de notaris daarover te informeren vóór het tekenen van de akte van juridische levering.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of twee (zelden meer) werkdagen verstrijken.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd als bedoeld in de terzake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. Ten aanzien van de feitelijke levering van het verkochte wordt ten deze verwezen naar het bepaalde in de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de koper en De RAAD Bouw B.V.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
5. Koper is voornemens het registergoed als volgt te gebruiken:
als grond voor de bouw van een woning.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt verkoper nog het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 6

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het registergoed zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper en op kosten van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze desgewenst en in dat geval op kosten van koper, ten name van koper te doen stellen.

OVERMAAT, ONDERMAAT

Artikel 8

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

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN

Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van

levering niet worden verrekend.

De op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de koper vanaf de datum van levering.

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen; hem is niet bekend dat asbest is verwerkt in het verkochte;
- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevoerd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- f. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het registergoed is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand als bedoeld in, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- h. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in enige (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- k. aan verkoper is niet bekend dat beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Artikel 11

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper 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).

RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 12

Het verkochte komt eerst voor risico van koper zodra de woning wordt opgeleverd als bedoeld in de terzake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst. Koper draagt vanaf de dag waarop de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen danwel de woning in gebruik heeft genomen het risico van het verkochte zowel voor schaden als anderszins.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 13

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 deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, dan is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan die wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

De notaris is verplicht om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:

- indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper of door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
- indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 14

De bodem van het Project zal bij de feitelijke levering vanuit milieukundig oogpunt geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 5 is omschreven.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 15

1. (A) *KEUZE*

Ter zake van de realisering van het Verkochte is door de Koper geen financiering benodigd.

(B) *KEUZE*

Ter zake van de realisering van het Verkochte is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van onderhavige koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte (bestaande uit het totaal van (1) de koopsom inzake het Verkochte, alsmede (2) de aanneemsom uit hoofde van de in de overweging van deze akte genoemde Aannemingsovereenkomst) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijks verplichting dan **niet van toepassing**, zulks onder bij

de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € *****,00.

2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering kan door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie worden aangevraagd.
4. Koper zal bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze overeenkomst alsmede in de Aannemingsovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden en de datum van levering.
5.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht/email met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
 - b. Het introyepen van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal één (1) in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 3 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het introyepen van ontbinding als bedoeld in lid 5 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde Partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het introyepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
7. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van de hypotheekoffertes, welke aan de Koper zijn uitgebracht.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Artikel 16

Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden (voorzover hierna niet anders vermeld) na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:

- voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
- de Ondernemer voor ten minste 35 van de in totaal 50 woningen (zeventig procent), waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer 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;

- het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
- voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer 'Verkrijger' binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

TERMIJNEN

Artikel 17

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

DOMICILIEKEUZE

Artikel 18

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

TWEE OF MEER (VER)KOPERS

Artikel 19

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

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

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20

In het kader van het bouwplan waarvan het verkochte deel uitmaakt zullen in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) worden opgenomen die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

Ten deze wordt verwezen naar het concept van de modelakte van levering en naar de koop- en Realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de Ondernemer, waarin het navolgende, woordelijk gelijkloidend, staat vermeld.

“6.3. Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 verplicht zich om middels een kettingsbeding aan de kopers van de woningen de verplichting op te leggen om:

- a) *de tussen Ontwikkelaar en Gemeente overeengekomen aantallen parkeerplaatsen bij de Woningen aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden en als parkeergelegenheid voor een motorvoertuig te gebruiken (bijlage 15);*
- b) *de (groene) hagen c.q. groene erfafscheidingen (bijlage 14) en oevers inclusief oeverbeschoeiing op de bij de Woningen behorende kavel in stand te houden en te onderhouden (bijlage 11) en de tot de Woningen behorende openbare zij- en achterpaden voor eenieder toegankelijk te houden. Het oevertalud van vier meter moet volledig groen blijven. Aanbrengen van*

verharding en bouwkundige voorzieningen zoals schuurtjes, vlonder, hekwerk en dergelijke is niet toegestaan.

Er is een instandhoudingsverplichting voor de natuurlijk oever van 1,5 m breed vanaf het water. Geen andere beplanting dan de natuurlijk oeverplanten, geen beschoeiing, steiger of vlonders zijn toegestaan. Een groene erfafscheiding (haag) is toegestaan, tot aan de natuurlijke oever, echter geen schuttingen of groenschermen (Hederascherm). Onderhoud van de gehele strook, inclusief de natuurlijk oever, ligt bij de bewoner.

Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor vermelde verplichtingen, waaronder begrepen dit kettingbeding, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee om het hiervoor bepaalde woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, behoudens de vervanging van de naam van de Ontwikkelaar door die van de nieuwe gerechtigde, teneinde dat voornoemde verplichtingen bij iedere vervreemding, verlening van een gebruiks- of genotsrecht of bezwaring zoals voornoemd, ten behoeve van de Gemeente aan de nieuwe verkrijger, gebruiker of beperkt gerechtigde worden opgelegd en namens de Gemeente worden aanvaard. Bij niet of niet tijdige nakoming van het vorenstaande door de Ontwikkelaar of haar rechtsverkrijgenden/rechtsopvolgers of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 zal Ontwikkelaar of haar rechtsverkrijgenden/rechtsopvolgers of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 een direct opeisbare boete verbeuren van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te verlangen en/of eventueel meer geleden schade van de Ontwikkelaar of haar rechtverkrijgende of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 te vorderen. Voor zover zulks mogelijk is zullen vorenstaande verplichtingen in de akten van levering met de kopers van de Woningen als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente worden overeengekomen/opgenomen.

6.4. Zelfbewoningsplicht

- a. Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 verplicht zich jegens de Gemeente om bij verkoop en levering de Woningen met stichtingskosten tot en met € 462.150 (prijspeil 2022, jaarlijks te indexeren op basis van CPI alle huishoudens), hierna te noemen: “de betreffende Woning(en), aan de koper(s) van de betreffende Woning(en) (ten behoeve van de Gemeente) de verplichting op te leggen om de betreffende Woning(en) uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en zichzelf (met zijn eventuele gezinsleden) in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de betreffende Woning(en) te verkopen, verhuren of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen, althans de betreffende Woning(en) anderszins in gebruik te geven aan een derde, een en ander behoudens het hierna vermelde.*
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel*

- 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
- 2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 - 3. Schriftelijke ontheffing door het College als bedoeld in lid d.*
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper(s) de betreffende Woning(en) gedurende vijf jaar heeft/hebben bewoond. Als startdatum hiervoor geldt de datum van overdracht/juridische levering van de betreffende Woning(en) door de Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 aan de koper(s) van de betreffende Woning(en). Verkoop (en levering), verhuur van de betreffende Woning(en) of vestiging daarop van een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht, althans het anderszins in gebruik geven van de betreffende Woning(en) aan een derde binnen de termijn van vijf jaar, is enkel mogelijk met een voorafgaande schriftelijke ontheffing van het College als bedoeld in lid d.*
- d. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*
- Voorbeelden van gevallen waarin de ontheffing kan worden verleend, zijn:*
- 1. Verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - 2. Overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden;*
 - 3. Ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;*
 - 4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.*
- e. De ontheffing is echter ook in de in lid d gevallen geen automatisme en wordt per geval bekeken. Het College kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de ontheffing, maar zal de ontheffing niet op onredelijke gronden weigeren.*
- f. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is/zijn de koper(s) van de betreffende Woning(en) aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro) verschuldigd.*
- g. De ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in dit artikellid (art. 6.4) vermelde verplichtingen, waaronder begrepen dit kettingbeding, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de betreffende Woning(en), alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee om het hiervoor in dit artikellid bepaalde, woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, behoudens de vervanging van de naam van de Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 door die van de nieuwe gerechtigde, teneinde te borgen dat voornoemde verplichtingen in het kader van de zelfbewoningsverplichting (art. 6.4) bij iedere vervreemding, verlening van een gebruiks-of genotsrecht of bezwaring zoals voornoemd ten behoeve van de Gemeente aan de nieuwe*

verkrijger, gebruiker of beperkt gerechtigde worden opgelegd en namens de Gemeente worden aanvaard. Bij niet of niet tijdige nakoming van het vorenstaande door Ontwikkelaar (of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1) of haar rechtverkrijgende(n) /rechtsopvolger(s) zal/zullen Ontwikkelaar (of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1) of haar rechtverkrijgende(n) /rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verbeuren van €50.000,- ten behoeve van de Gemeente onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te verlangen en/of eventueel meer geleden schade van Ontwikkelaar (of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1) of haar rechtverkrijgende(n) /rechtsopvolger(s) te vorderen. Voor zover zulks mogelijk is zullen vorenstaande verplichtingen in de akte van levering met de kopers van de betreffende Woning(en) als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente worden overeengekomen/opgenomen. Voornoemde verplichting vervalt na afloop van de in lid c bepaalde periode. De Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 toont aan de Gemeente aan dat de voorgaande verplichtingen zijn opgelegd aan de kopers van de betreffende Woning(en). Als de Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen derde als bedoeld in art. 5.1 de voorgaande verplichtingen niet oplegt aan kopers, verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 50.000,- aan de Gemeente voor iedere woning waarop lid a op van toepassing (de betreffende Woning(en)) is en in het koopcontract waarvan de voorgaande verplichtingen niet zijn opgenomen.”

In de akte van levering aan de afzonderlijke kopers zullen voorts de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen verkoper en Enera Services (opstalrecht met betrekking tot het hebben van leidingen en dergelijk voor de levering van warmte/koude) waaraan de koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden (zie bijlagen).

ONVERBREKELIJK GEHEEL

Artikel 21

De koper heeft behalve een koopovereenkomst met de verkoper met betrekking tot het verkochte ook een aannemingsovereenkomst met De RAAD Bouw B.V. gesloten met betrekking tot de bouw van de woning;

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de tussen De RAAD Bouw B.V. en koper te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij ontbinding van:

- voormelde aannemingsovereenkomst ook deze koopovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen;
- deze koopovereenkomst ook voormelde aannemingsovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen.

VERVREEMDING

Artikel 22

1. Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper en de Ondernemer, 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 aan hem is geleverd en de notariële akte van levering van het Verkochte is verleden.

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

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

2. Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van de Verkoper respectievelijk de Ondernemer aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid, verbeurt de Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan de Verkoper en de Ondernemer tezamen een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
3. Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Dit beding moet, zolang het haar belang nog niet heeft verloren, bij iedere vervreemding van het Verkochte ten behoeve van de Verkoper en de Ondernemer worden bedongen en aangenomen, op verbeurte ten behoeve van de Verkoper en de Ondernemer tezamen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), te verbeuren door de Koper en zijn rechtverkrijgende(n) en ieder opvolgende verkrijger, die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen of te doen aannemen.
5. Het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt bij dezen aan Koper bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Ondernemer opgelegd en door hem aanvaard en door Verkoper bij wijze van derdenbeding voor en namens de Ondernemer aanvaard.

WARMTEPOMPSTEEEM

Artikel 23

Koper verbindt zich door ondertekening van deze overeenkomst tevens aan de verplichting om de huurovereenkomst aan te gaan met Enera Services 2 B.V. Enera Services 2 B.V. zal aan koper de volgens haar tarievenblad verschuldigde vergoedingen mogen berekenen, er zullen t.b.v. Enera Services 2 B.V. tevens erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of (een) opstalrecht(en) worden gevestigd t.b.v. de instandhouding van het in de woning aan te brengen bronnen leidingen en warmtepompsteeem, welke eigendom blijft van Enera Services B.V.

IMPRESSIES

Artikel 24

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, artist-impressions en foto's, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat/uitrustingsstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van het Project en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de exacte uitvoering van het Project nog niet definitief vast staat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen zodoende geen rechten worden ontleend.

PERSOONSGEGEVENS

Artikel 25

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het Project betrokken verkooporganisatie, notaris, Ondernemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke.

Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat en het informeren over de voortgang van het Project en Project gerelateerde nieuwsfeiten. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsregistraties behandeld.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Artikel 26

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering van het betreffende perceel bouwgrond onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de Verkoper casu quo casu quo alle medewerkers verbonden aan het kantoor van de Notaris, tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het perceel bouwgrond als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van akte(n), teneinde deze akte(n) aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en met inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst wijzigingen in het Project heeft doorgevoerd.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Verkoper casu quo door de Notaris schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien niet binnen twee (2) jaar na oplevering van de nieuwbouwwoning aan de Koper kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) verplicht(en) zich in elke akte van levering van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Verkoper van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), te verbeuren door de Koper en zijn rechtverkrijgende(n) en ieder opvolgende verkrijger, die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen of te doen aannemen.

Aldus getekend te op 2022,

CONCEPT

| verkoper

kopers