Bouwnummer _____ plan Molenhof te Oosterblokker

Koopovereenkomst nieuwbouwwoning

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Molenerf Oosterblokker B.V.**, gevestigd te Alkmaar, feitelijk gevestigd Om de Lande 59 te 1602 BG Enkhuizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 90997948, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
   de heer J. Klinkert

hierna te noemen: '**verkoper'**;

en

2.

Naam	
Voornamen	
Geboorteplaats	
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
E-mail	
Telefoon	
Telefoon mobiel	
Burgerlijke staat	ongehuwd / samenwonend / gehuwd / geregistreerd partner: *in algehele gemeenschap van goederen / beperkte gemeenschap van goederen / op huwelijkse (partnerschaps-)voorwaarden

hierna (samen) genoemd: '**koper**';
hierna verkoper en koper samen ook genoemd: '**partijen**';

sluiten hierbij op/komen overeen op _____ een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

VERKLARINGEN VOORAF

Verkoper is eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de Noorderdracht te Oosterblokker, gemeente Drechterland, kadastraal bekend als gemeente Drechterland sectie G nummers 2177, 2127 en 1771.

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam **Molenhof Oosterblokker**, bestaande uit vier en veertig (44) nieuw te bouwen woningen/appartementen, waarvan een en dertig (31) koopwoningen en dertien (13) huurwoningen. Koper koopt een van de woningen.

De realisatie c.q. (af)bouw van voornoemde woningen geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BV Aannemingsbedrijf J.TH. Kuin, gevestigd te Bovenkarspel (gemeente Stede Broec) en aldaar aan De Tocht 5 (1611 HT) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36008595, hierna te noemen: de “Ondernemer”, welke bereid is de woningen in het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Voor de bouw van de woningen is een (afzonderlijke) aannemingsovereenkomst gesloten met de Ondernemer, hierna te noemen: ‘de aannemingsovereenkomst’.
De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.
De terminologie in de aannemingsovereenkomst kan anders zijn dan in deze koopovereenkomst. Daarin kan de koper aangeduid zijn als 'de Verkrijger' en de aannemer als 'de Ondernemer'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven object aan Koper te verkopen, met dien verstande dat:
- Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op het betreffende perceel grond voor zijn rekening en risico de woning met (inpandige) berging en verdere aanhorigheden te doen realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer;
- Verkoper en de Ondernemer beiden voor eigen rekening en risico optreden;
- Verkoper ervoor zorgdraagt dat de onderhavige koopovereenkomst onder berusting van het hierna genoemde notariskantoor **WFO Netwerk Notarissen te Enkhuizen en Grootebroek**, wordt gesteld en dat een kopie van de koopovereenkomst tezamen met de door partijen gewaarmerkte bijlagen aan Koper ter hand wordt gesteld.

INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Hoofdstuk 9. Overige bepalingen

- Slotbepalingen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met ‘de notaris’ wordt bedoeld (een waarnemer van) een van de notarissen verbonden aan het notariskantoor **WFO Netwerk Notarissen**, respectievelijk gevestigd te **Enkhuizen** en **Grootebroek**. Het telefoonnummer van de notaris is **0228-512444**. Het e-mailadres van de notaris is **info@wfonotarissen.nl**.
4. Met ‘schriftelijk’ wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.

HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning met toebehoren, plaatselijk bekend _____te _____ Oosterblokker, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie G nummer(s) 2177, 2127, 1771 gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer _____m2, welk perceelnummer 2177 is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Drechterland en N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
welk perceelnummer 1771 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
aangeduid als **bouwnummer _____** in het project Molenhof Oosterblokker.

Dit wordt hierna ‘het object’ genoemd of ‘het verkochte’.

2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte

a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve (‘circa’) maat of grootte van het verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

3. Uitmeting

Het object moet door het kadaster uitgemeten worden.
Het object is schetsmatig aangegeven op de aan deze koopovereenkomst vastgemaakte situatietekening.
Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.
De door de verkoper en de koper gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN

1.1 Koopprijs

De totale koopprijs omvat:

A.	de *grondkosten* (inclusief omzetbelasting):	EUR	**0,00**
B.	Vergoeding, zoals bepaald in dit artikel onder 1.3 van deze koopovereenkomst, alsmede de vergoeding zoals bepaald In artikel 4 lid 4 van de aannemingsovereenkomst	EUR	**0,00**
	Totaal (A + B) (inclusief omzetbelasting)	**EUR**	**0,00**

1.2 Vervallen termijnen

Ten tijde van de levering van het object is de koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aannemingsovereenkomst aan de verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het object vervallen door de aannemer aan de verkoper worden gefactureerd, waarna verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopprijs (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door aannemer aan koper worden gefactureerd.
Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.
De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de aannemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de aannemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlage(n) aan de koper ter hand wordt gesteld.

1.3. Vergoeding over de koopprijs

1. Zolang het object niet aan koper is geleverd, heeft koper recht op *uitstel van betaling* van het gedeelte van de koopprijs als vermeld in Hoofdstuk 3 artikel 1.1 onder A, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper rente te vergoeden van **zes procent (6%)** per jaar, te berekenen over de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in Hoofdstuk 3 artikel 1.1 onder A. doch niet eerder dan vanaf **start bouw** tot aan de datum van levering.
   Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
   Op de dag van levering wordt de koopprijs opeisbaar. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel van betaling van de koopprijs, zoals hiervoor bedoeld.
2. Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

2. Waarborgsom/bankgarantie
Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

3. Kostenverdeling
De kadasterkosten, de notariskosten, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht worden betaald door **verkoper**.

4. Omzetbelasting
Het object is onbebouwde grond waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een woning.
Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat de grond een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief). Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

5. Heffingen en overige belastingen
De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald.
Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

1. Onderzoek openbare registers

a. De juridische staat blijkt uit een als bijlage 1 aan deze koopovereenkomst vastgemaakt uittreksel van het kadaster, waaruit onder meer blijkt:
   > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten);
   > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
   > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
   > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten, behoudens de hiervoor in Hoofstuk 2.1 genoemde zakelijke rechten.

   Verkoper en koper hebben deze bijlage 1 (uittreksel(s) van het kadaster) ingezien en zijn akkoord met de inhoud hiervan.
b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in bijlage 2 die aan deze koopovereenkomst is vastgemaakt. Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien en zijn akkoord met de inhoud hiervan.

2. Lasten en beperkingen
Voor verkoper geldt:
- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen 1 en 2 (zoals genoemd in artikel 4.1.a en 4.1.b) vermeld.
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan

koper mee. Als deze beperkingen voor koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft koper het recht deze koopovereenkomst – in aanvulling op de in hoofdstuk 6 vermelde ontbindende voorwaarde(n) – te ontbinden.

Voor koper geldt:

- Hij aanvaardt de in de akte op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dan wel beperkingen van overheidswege.
- Hij ziet af van het laten verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico dat er andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen bestaan die niet in de laatste akte van overdracht staan, behalve voor zover verkoper hiervoor het risico draagt.
- Hij is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

3. Overige garanties verkoper

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

4. Vestiging erfdienstbaarheden

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woningen, worden bij de akte van overdracht de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

- voor zover nodig die erfdienstbaarheden vanwege de bouwkundige aard van de woningen over en weer ten behoeve en ten laste van het object en de aangrenzende erven, Zoals nader omschreven in de model akte van levering, die als bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

5. Vestiging Kwalitatieve bedingen

In verband met de inrichting van het verkochte worden bij de akte van overdracht de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de gemeente:

- voor zover nodig die kwalitatieve verplichtingen vanwege de inrichting van het erf van het verkochte voor zover het betreft erfafscheidingen, maximale hoogte bebouwing en beplanting, parkeren op eigen erf en voetpaden/stegen, zoals nader omschreven in de model akte van levering, die als bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze kwalitatieve verplichtingen.

6. Zelfbewoningsverplichting en verbod tot doorverkoop alleen van toepassing bij *Van toepassing op bouwnummers 12 tot en met 19 en 24 tot en met 31*

Voor de genoemde bouwnummers geldt een zelfbewoningsverplichting én een verbod tot doorverkoop gedurende een periode van vijf (5) jaar (gerekend vanaf het moment dat koper zich heeft ingeschreven bij de gemeente in de basisregistratie personen op het adres van de gekochte woning) onder de bepalingen en bedingen zoals nader omschreven in de model akte van levering, die als bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein

Verkoper verklaart dat het object waarop het gebouw wordt gebouwd voor de start van de bouw van de woning de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn. Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning verleend.

2. Oppervlakte

Het is verkoper **niet** bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

3. Verontreiniging

In opdracht van verkoper is een Verkennend Bodemonderzoek verricht door Grondslag bodemkwaliteitsbureau, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in rapporten van 11 september 2023, 18 september 2025, projectnummer 38510 en een Verkennend waterbodemonderzoek, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van 8 oktober 2025, projectnummer 38510.

a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT

1. Akte en datum van overdracht

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten, plichten en bevoegdheden.

Indien het object ten tijde van de overdracht nog staat ten name van een derde, zal de koper ermee instemmen dat, indien de verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij A-B-C-akte of verzamelakte.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- ondernemer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene

Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2026 (hierna te noemen: 'algemene voorwaarden').

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

2. Verplichtingen verkoper bij overdracht

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

3. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de algemene voorwaarden, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde voldoende is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

4. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari aanstaande.

5. Betaling koopprijs e.d.

Koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de

notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

6. Ontbindende voorwaarden

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN

1. Algemeen

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder ‘a’ bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na dertig (30) dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.
Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

2. Schadevergoeding

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel ‘transactieschade’ genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel ‘gevolgschade’ genoemd).
Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

3. Juridische en feitelijke gebreken

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:

- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 en in de bijlagen (uittreksel van het kadaster en modelakte van levering) opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of

- herstel,

voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

4. Schade

a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
   - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
   - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.

     Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van de partijen.

5. Overmacht

Als bij koper of verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen dertig (30) dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

HOOFDSTUK 9. OVERIGE BEPALINGEN

1. Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens verkoper (digitaal) ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. **Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's en dergelijke zijn indicatief.** Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse (project)websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Woonomgeving

1. Koper is ermee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken, afvalcontainers, transformatorstations, lantaarnpalen en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
2. Koper is ermee bekend dat de inrichting van de openbare ruimte mogelijk wordt gerealiseerd nadat alle woningen in het project zijn opgeleverd.

3. Fasering/herontwikkeling

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende omstandigheden dat:
   - het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
   - onverkochte woningen in het Project herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
   - (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder eventueel sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
   - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.
2. Voor zover van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren, nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

4. Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper en/of de ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

5. Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te

stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren Kopers daaraan hun volledige medewerking te verlenen.
Kopers verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld.

3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris). Als de Notaris zijn dienst weigert doordat kopers zich onthouden van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

6. Tolk

Indien de Notaris meent dat (één van) koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van koper**.**

7. Zetting en gebruiksvoorschriften tuin

Voorbehoud ten aanzien van zetting van de grond.

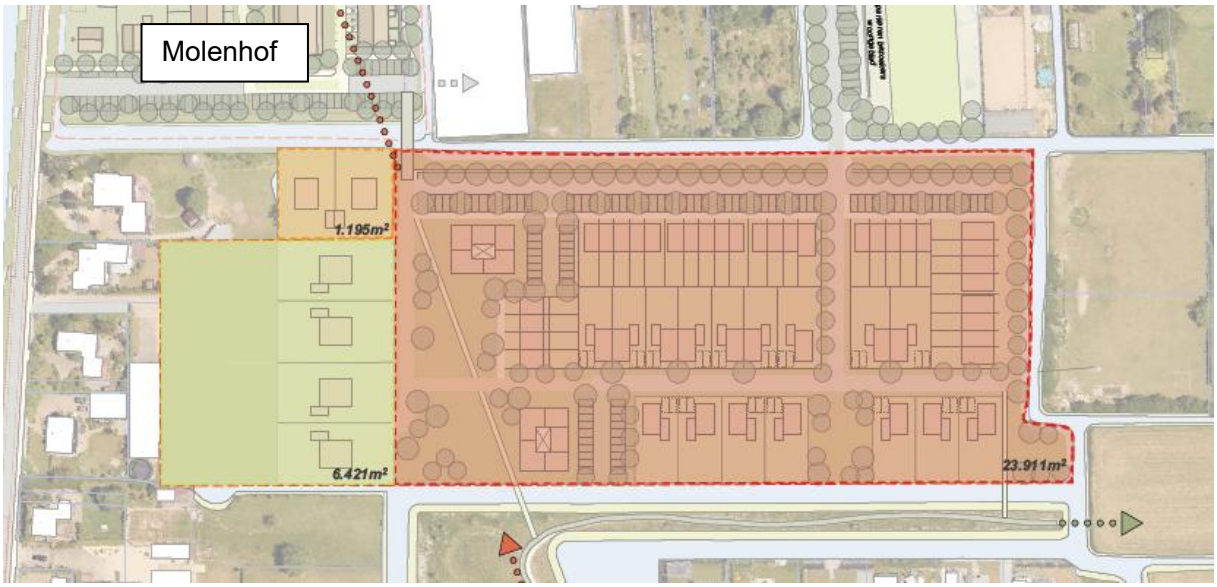
De bouwkavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.
Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.
Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van 30 cm in 30 jaar is gemiddeld en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Koper dient rekening te houden dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor-, (zij-) als achtertuin optreedt.
Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin
Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeur op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.
Verkoper adviseert koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.
Als koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst verkoper koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.
Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.
Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert koper het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).
De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm. lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.
Verkoper wijst koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.
Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.
Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.
Verkoper adviseert koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.
Kopers van de bouwnummers 1 tot en met 11 en 20 tot en met 22 dienen er voor te zorgen dat er aan de voorzijde voldoende ruimte is voor twee (2) parkeerplaatsen naast elkaar.
Koper is er mee bekend dat de hoogte van de bebouwing, bomen en beplanting in het project Molenhof is begrensd op maximaal tien (10) meter om de windvang van nabijgelegen Molen De Krijgsman aan de Noorderdracht 61 te Oosterblokker niet te belemmeren. Koper verplicht zich om geen bomen en/of andere beplanting aanwezig te doen of te laten zijn met een hoogte van meer dan tien (10) meter, gemeten vanaf het peil van de bouwkavel.

Speelgelegenheid
Koper is er mee bekend dat er bij de bouwnummers 32 tot en met 44 (huurwoningen) een openbare speelgelegenheid zal worden gerealiseerd. Het ontwerp van deze speelgelegenheid is nog niet gereed. De koper erkent en accepteert dat de aanwezigheid van de speelgelegenheid mogelijk geluidsoverlast, hinder en andere vormen van overlast met zich mee kan brengen. De verkoper is niet aansprakelijk voor enige hinder of ongemak veroorzaakt door de speelgelegenheid.

Ontwikkeling ‘Plan Claij’
In de directe nabijheid van het project is sprake van een voorgenomen ontwikkeling onder de naam ‘Plan Claij’. Dit gebied ligt in het zuidwesten van het project Molenhof en hier wordt mogelijk een mogelijk een ontwikkeling gerealiseerd van circa negentig (90) woningen.



Koper verklaart ervan op de hoogte te zijn gesteld dat in het zuidwesten van het project Molenhof, het project Plan Claij is voorzien zoals indicatief in bovenstaande afbeelding is weergegeven.

SLOTBEPALINGEN

A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

B. Opschortende voorwaarden

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.
   Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.
   (*doorhalen wat niet van toepassing is)
   *Op verzoek van *koper*verkoper* wordt deze koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.*
   *Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de

openbare registers van het kadaster.*

D. Meerdere personen koper/verkoper

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

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
   - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
   - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

E. Woonplaats bij notaris

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

BIJLAGEN

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:

1. kadastraal uittreksel eigendom (hyp4 register);
2. uittreksel kopie eigendomsbewijs verkoper;
3. situatietekening;
4. modelakte van levering.

Getekend te_____ op _____

_____ _____

Verkoper

Getekend te _____ op _____

_____ _____

kopers

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____.