

2023.0131.01/MS

CONCEPT  
**KOOPOVEREENKOMST**  
Startingerweg Fase 2-A Akersloot  
Verkoopfase 1, bouwnummers 1 tot en met 35

**De ondergetekenden:**

1. de statutair te Velsen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Middenduin Akersloot B.V.**, kantoorhoudende op het adres: Ampèrestraat 11 te 1976 BE IJmuiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37092137, Middenduin Akersloot B.V., hierna te noemen: "verkoper";
2. \*\*\*  
  
\*\*\*  
  
(tezamen) hierna te noemen: "koper";

**DEFINITIES**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. "aanneemprijs": de prijs die de koper, blijkens de afzonderlijke aanneemovereenkomst, verschuldigd is aan de aannemer voor het tot stand brengen en het opleveren van de woning met toebehoren zoals hieronder nader omschreven, hierna te noemen "woning met toebehoren";
2. "datum van oplevering": de datum waarop de woning met toebehoren door de koper is of wordt geacht te zijn aanvaard;
3. "datum van overeenkomen": de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
4. "koopprijs": de prijs die de koper verschuldigd is aan de verkoper voor het appartementsrecht;
5. "koop-/aanneemprijs": het totaal van de koopprijs en de aanneemprijs;
6. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Notariaat Beumer Kwantes bv, welke rekening wordt aangehouden bij Rabobank onder nummer NL27RABO0148 8822 50;
7. "levering": het ondertekenen van de voor de overdracht van registergoed, te weten de woning met toebehoren, respectievelijk de voor de vestiging van het eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte recht vereiste leveringsakte;
8. "leveringsakte": de voor de levering van het registergoed vereiste akte te verlijden ten

- overstaan van de notaris;
9. "leveringsdatum": de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
  10. "notaris": mr. Y.S. Beumer-Postma, notaris te Velsen, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
  11. "ondernemer": de onderneming die op grond van een met de koper gesloten aanneemovereenkomst de opdracht heeft tot het realiseren van de woning met toebehoren;
  12. "oplevering": de oplevering van de woning met toebehoren door de ondernemer aan de koper doordat de woning met toebehoren overeenkomstig de aanneemovereenkomst is of wordt geacht te zijn aanvaard;
  13. "overeenkomst": de in deze akte neergelegde overeenkomsten van verkoop en koop;
  14. "partijen": de verkoper en de koper;
  15. "plan": het met de gemeente Castricum overeengekomen ontwikkelplan, genaamd "Startingerweg te Akersloot Plandeel 2a";
  16. "projectgebied": een bouwterrein gelegen aan de Startingerweg, 1921 AH Akersloot, kadastraal bekend gemeente Akersloot, sectie G nummer 2708, ter grootte van vierduizend zeventien vierkante meter (4.740 m<sup>2</sup>), nummer 2709, ter grootte van vierhonderd vierkante meter (400 m<sup>2</sup>), nummer 2710, ter grootte van zeventien driehonderd zesentachtig vierkante meter (7.386 m<sup>2</sup>) en nummer 2713, ter grootte van zeventien driehonderd zevenendertig (7.337),
  17. "registergoed": de grond en de (in aanbouw zijnde) woning met toebehoren, dan wel de rechten met betrekking tot de grond en de woning;
  18. "woning met toebehoren": de overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen woning, met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren;
  19. "aannemingsovereenkomst": de bij afzonderlijke onderhandse akte getekende overeenkomst waarmee de koper aan de ondernemer opdracht geeft tot de bouw van de woning met toebehoren;

**nemen in aanmerking het volgende:**

1. Verkoper heeft is eigenaar van het projectgebied aan de Startingerweg, 1921 AH Akersloot, voor welk terrein de verkoper met de gemeente Castricum een ontwikkelplan is overeengekomen genaamd "Startingerweg te Akersloot Plandeel 2a".
2. Verkoper en ondernemer hebben een projectovereenkomst gesloten met betrekking tot de realisatie van het project en wel zodanig dat:
  - de verkoop van een woning met toebehoren geschiedt door verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomst; en
  - de aanneming/bouw van de woningen met toebehoren geschiedt door de ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
3. Koper zal als (toekomstig) eigenaar van het registergoed bij afzonderlijke overeenkomst (de aanneemovereenkomst) opdracht geven of heeft gegeven aan de

ondernemer (de aannemer) om het registergoed (af) te bouwen tot woning met toebehoren, een en ander conform de bij de technische omschrijving behoren beschrijvingen en tekeningen waarvan koper een kopie heeft ontvangen;

## **I. VERKOOP EN KOOP**

### **Verkoper koopt aan koper, die van verkoper koopt:**

een perceel (bouw)grond, aangeduid met bouwnummer \*\*\*, kadastraal bekend gemeente Akersloot, sectie G, nummer \*\*\*, ongeveer groot \*\*\*, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend; hierna ook te noemen: "het verkochte".

## **II. KOOPPRIJS/KOSTEN/BETALING**

De koopsom van het Verkochte bedraagt:

- A. de koopsom (grondprijs) € \_\_\_\_\_  
B. 21% omzetbelasting (btw) € \_\_\_\_\_

**de totale koopsom incl. BTW (A en B) € \_\_\_\_\_**

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968; verhoging of verlaging van laatstgemeld percentage (21%) zal leiden tot dienovereenkomstige aanpassing van de koopprijs.

1. In de koopsom zijn begrepen eventuele termijnen van de aanneemsom die voor het aangaan van deze overeenkomst zijn vervallen.  
De na het aangaan van deze overeenkomst maar voor de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door de ondernemer aan de notaris worden opgegeven en naast de koopsom bij de levering verschuldigd zijn.  
De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de ondernemer rechtstreeks aan de koper worden gefactureerd.
2. 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 ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de ondernemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
3. De koopsom is verschuldigd bij de levering.  
De koopsom wordt vermeerderd met een rentevergoeding van vijf procent (5%) te

- vermeerderen met omzetbelasting, over de periode vanaf de datum gelegen veertien (14) dagen na de datum waarop de opschortende voorwaarde is vervallen tot de leveringsdatum. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
4. Indien koper ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van overdracht, terwijl verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is koper over de totale koopprijs (A + B) een boeterente van vijf procent (5%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot het verlijden van de akte van overdracht, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
  5. Bij de berekening van de rente wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.

### III. AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de ondernemer om het registergoed (af) te bouwen tot woning met toebehoren.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende:**

#### BEPALINGEN VAN VERKOOP EN KOOP

**Levering.**

##### **Artikel 1.**

1. De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris (of haar waarnemer), op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch **binnen zes (6) weken**, na het laatste van de hierna bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de ontbindende voorwaarden gemeld in artikel 9 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; en
  - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 18 van deze overeenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld; en
  - c. wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op één van de ontbindende voorwaarden genoemd in de aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden; en
  - d. wanneer vaststaat dat de in de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de door verkoper aangewezen notaris (Notariaat Beumer Kwantes B.V. te 1991 JC Velsbroek, Zeilmakerstraat 18).
3. De feitelijk levering (bezitsverschaffing door middel van sleuteloverdracht) geschiedt door de oplevering van de woning met toebehoren door de ondernemer aan de koper. Voor wat betreft de oplevering van het verkochte wordt te dezen voorts verwezen naar

de aannemingsovereenkomst.

### **Bedenktijd.**

#### **Artikel 2.**

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst hem ook daadwerkelijk een kopie van deze overeenkomst ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling aan koper van de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als datum van de ontbinding zal dan gelden de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Afwijkende grootte.**

#### **Artikel 3.**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven geschatte maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Garanties**

#### **Artikel 4.**

Verkoper garandeert:

- a. De verkoper zal op de leveringsdatum bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
- b. Met betrekking tot het verkochte is of zal door de verkoper geen subsidie van overheidswege worden aangevraagd noch zal deze zijn toegekend in verband waarmee door de koper voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan op de datum van de levering.
- d. Het verkochte zal op de datum van de levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- e. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- f. De in artikel 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure was bij de verkrijging door de verkoper niet van toepassing.
- g. Op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van de levering.
- h. Bij de aanvang van de verbouw zullen alle voor de realisering van de woning benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zijn verkregen, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot, de omgevingsvergunning voor de bouw. De in de vorige zin bedoelde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zullen

- op de leveringsdatum rechtens onaantastbaar zijn.
- i. Het verkochte mag worden gebruikt in overeenstemming met het bepaalde in deze overeenkomst en in overeenstemming met de bestemming volgens het huidige bestemmingsplan.
  - j. Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het grondperceel geen beperking bekend in de bij het kadaster gepubliceerde Landelijke Voorziening WKPB en de kadastrale registratie.
  - k. Voor zover bij verkoper bekend bevat het grondperceel geen verontreiniging die het voorgenomen gebruik (woningbouw) zou kunnen belemmeren.

### **Waarborgsom.**

#### **Artikel 5.**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulks uiterlijk op \_\_\_\_\_ op de kwaliteitsrekening van de notaris.

De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, bij volledige voldoening van de koopsom aan de koper ter beschikking gesteld worden.

Uitsluitend indien en voor zover de koper niet op andere wijze aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst (zowel jegens de koper als jegens anderen) voldoet, wordt de waarborgsom door partijen beschouwd als aanbetaling op de koopsom en/of de met de koop samenhangende kosten, lasten en/of belastingen.

Indien en voor zover de waarborgsom onder de notaris berust, zal deze met de uitbetaling belast zijn.

Eventuele negatieve rente over de waarborgsom zal worden doorberekend aan de koper.

Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 21 van overeenkomstige toepassing.

Indien de koper:

- in staat van faillissement verklaard wordt,
  - surseance van betaling aanvraagt of
  - op grond van enige wettelijke regeling door de bevoegde rechter de verplichting opgelegd wordt gedurende een bepaalde periode tot schuldsanering over te gaan, en de curator of bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen,
- zal de waarborgsom (met de eventueel daarover gekweekte rente) van rechtswege als boete aan de verkoper verbeurd zijn, zonder dat enige ingebrekestelling als genoemd in artikel 21 nodig is.

Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris op de daartoe bestemde rekening de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

### **Betaling van de koopprijs en (rente)vergoeding.**

#### **Artikel 6.**

De koopsom en een eventuele (rente)vergoeding dient te worden betaald bij de notariële levering van het verkochte.

### **Overheidssubsidie.**

#### **Artikel 7.**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Overige verklaringen van de verkoper**

#### **Artikel 8.**

De verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.

### **Ontbindende voorwaarden.**

#### **Artikel 9.**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat koper - **binnen twee (2) maanden** na diens ondertekening van deze overeenkomst - voor de financiering van het verkochte geen hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering, dan € \_\_\_\_\_, gebaseerd op een hypothecaire geldlening in hoofdsom groot € \_\_\_\_\_, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
2. \*\*\*Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering kan geen Nationale Hypotheek Garantie worden verlangd.  
\*\*\* Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen zes (6) weken na diens ondertekening van deze overeenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit

artikel.

**\*\*\*Doorhalen wat niet van toepassing is.**

3. Indien de hiervoor onder 1 of 2 vermelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, heeft koper het recht - bij aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging te verzenden aan verkoper, uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de ontbindende voorwaarde geldende termijn - de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.  
Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 1 en 2 van dit artikel dient schriftelijk met bewijs van ontvangst.
4. Indien de door koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen, zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens de verkoper) is medegedeeld.  
Indien koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel gemelde maandelijkse verplichting, heeft koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, dan zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de totale koopprijs (A+B). Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

**Kosten en belastingen.**

**Artikel 10.**

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten voor de levering van het registergoed (het notarieel honorarium voor de akte van levering en de kosten van het Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches), komen voor rekening van **verkoper**. Kosten ter zake een (eventuele) hypotheekakte (het notarieel honorarium voor de akte van hypotheek en de kosten van het Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches) komen voor rekening van **koper**.
2. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) met betrekking tot respectievelijk verkoper en koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
3. Verkoper garandeert in het kader van deze overeenkomst te handelen als verkoper in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat het verkochte ten tijde



van de levering zal bestaan uit ofwel een bouwterrein ofwel een gebouw met bijbehorend terrein dat nog niet danwel korter dan twee jaren geleden voor het eerst in gebruik is genomen, beide in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens levering van het verkochte, welke omzetbelasting tegelijk met de koopsom aan Verkoper zal worden voldaan.

4. De verkoper garandeert dat noch het verkochte noch de grond vóór of op de leveringsdatum als bedrijfsmiddel in de zin van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet belastingen van rechtsverkeer zal zijn gebruikt, zodat de koper wegens de levering van het verkochte een beroep kan doen op (de samenloop)vrijstelling van overdrachtsbelasting, mits hij aan de overige in voornoemde wet gestelde vereisten voldoet.

#### **Geschillenbeslechting.**

##### **Artikel 11.**

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd -, die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of van overeenkomsten die hiervan een uitvloeisel mochten zijn, tussen koper en verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door of voor de bevoegde rechter binnen het arrondissement Noord-Holland.

#### **Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst.**

##### **Artikel 12.**

1. Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen, vernietiging, niet verklaring dan wel ontbinding van:
  - de aannemingsovereenkomst, ook deze koopovereenkomst niet tot stand is gekomen, dan wel is ontbonden;
  - deze koopovereenkomst, ook de aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen, dan wel is ontbonden; endat bij niet in werking treden van deze koopovereenkomst in verband met de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 18 van deze overeenkomst, voormelde aannemingsovereenkomst is ontbonden.  
Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
2. De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling.

#### **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en recht(en) van opstal.**

##### **Artikel 13.**

1. Aan verkoper zijn geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen bekend, dan die zijn gemeld in het concept van de akte van levering (waarin nog aan wijzigingen en aanpassingen kunnen worden aangebracht), waarvan koper een kopie heeft ontvangen.
2. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen. Verkoper heeft ook het recht om - in overleg met de notaris - erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte te vestigen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de grond ten opzichte van naburige erven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, onderhouden, herstellen, wijzigingen van de stallingsgarage, leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van (riool)water, zoals regeling met betrekking tot

*licht:*

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te (ver)bouwen of gebouwde opstallen, vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken hebben binnen twee meter van het verkochte;

*overbouw:*

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (waaronder begrepen die betreffende eventueel tot het huidige bouwplan behorende mogelijkheden tot uitbouw en eventueel later conform die huidige mogelijkheden en de betreffende afmetingen op te richten uitbouwen) met een geringe grensoverschrijding gedeeltelijk in-, op- of boven het verkochte worden gesteld, hierboven uitsteekt/uitsteken dan wel dat versnijdingen van funderingen of leidingen gedeeltelijk in het verkochte aanwezig zijn; het is aldus mogelijk is om een scheidingsmuur van een uitbouw (maximaal 21 cm fundering met metselwerk en isolatie), aan te brengen op het aangrenzende buuerf, waarbij de eigenaar van het aangrenzende buuerf te allen tijde de bevoegdheid behoudt om met gebruikmaking van de hiervoor bedoelde scheidingsmuur tevens een uitbouw te realiseren;

*gootrecht:*

inhoudende de verplichting om te dulden dat schoon en vuil water wordt afgevoerd door de bij de (ver)bouw van de opstallen aan te leggen goten, buizen en putten;

*overpad:*

inhoudende de verplichting om te dulden dat het voetpad achter de woningen (via welk voetpad de bewoners komen van en gaan naar de openbare weg), gedeeltelijk op het verkochte zal zijn gelegen;

*alle zodanige verplichtingen:*

waardoor de toestand, waarin de woningen, winkels zich over en weer na afronding van het (ver)bouwplan of reeds nu voor alsdan zullen blijken te bevinden, blijft

gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht, fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor telefonie en een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen van de Wet, daaronder begrepen de regels van het burendrecht.

3. **Ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen met gemeente Castricum** en de inrichting van het gebied zullen in de akte van levering de hieruit voortvloeiende kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en bijzondere lasten en beperkingen worden opgelegd. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dit te aanvaarden en indien nodig zijn medewerking hieraan te verlenen, zoals:
- a. koper en zijn rechtsverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte/gronden in het projectgebied en de - daarop aanwezige casu quo op te richten - opstallen worden aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Castricum dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zullen achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
  - b. De zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen waarin de hiervoor onder a, genoemde onderdelen zijn uitgewerkt moeten bij elke vervreemding van gronden in het projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente Castricum, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de verkoper of de opvolgend eigenaar, na ingebrekestelling, aan de Gemeente Castricum een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,-) per gebeurtenis en per dag dat het verzuim voortduurt.

4. Het is koper bekend dat het projectgebied zal worden ontwikkeld voor de bouw van 73 woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur- en sociale koopsector zullen vallen. Het plan voorziet in 18 sociale huur- en 7 sociale koopwoningen. Verkoper is voornemens de sociale huurwoningen inclusief daarbij behorende gronden en terreininrichting aan een woningcorporatie te verkopen en leveren. De doelgroepenverordening Castricum 2021 is van toepassing.

**Ter uitvoering van hetgeen met de gemeente Castricum is overeengekomen is de koper van een sociale koopwoning (te weten "woning type C", bouwnummers 28 tot en met 34) gehouden aan de navolgende bepalingen:**

- a. De koper van een te realiseren dan wel gerealiseerde sociale koopwoning (te

weten "woning type C", bouwnummers 28 tot en met 34) is, gedurende een periode van tien (10) jaar na datum eerste bewoning zoals bedoeld in sub b, niet bevoegd deze door anderen dan hemzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen. Het is de koper verboden deze woning met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins in gebruik te geven.

- b. Indien de koper van een bedoelde koopwoning deze woning in eigendom wenst over te dragen, is de onderstaande winstafroomregeling van toepassing waarbij als datum van eerste bewoning geldt, de datum waarop de eerste koper op het adres van de bedoelde koopwoning staat ingeschreven in de gemeentelijke Basis Registratie Personen:

Bij eigendomsoverdracht van de woning binnen een (1) jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning is de koper aan de gemeente Castricum verschuldigd het volledige verschil tussen:

- i. de opbrengst;
- ii. de kosten van de oorspronkelijk verkrijging van de eigendom verbonden, te vermeerderen met tien procent (10%) daarvan voor het woonklaar maken van de woning.

Bij overdracht in het tweede of latere jaren na de aanvang van de eerste bewoning moet aan de gemeente Castricum worden betaald respectievelijk negentig procent (90%) van vorenbedoeld verschil in het tweede jaar, tachtig procent (80%) in het derde jaar, zeventig procent (70%) in het vierde jaar, zestig procent (60%) in het vijfde jaar, vijftig procent (50%) in het zesde jaar, veertig procent (40%) in het zevende jaar, dertig procent (30%) in het achtste jaar, twintig procent (20%) in het negende jaar, tien procent (10%) in het tiende jaar.

- c. Indien koper in strijd handelt met het hiervoor in sub a en b bepaalde is koper op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Castricum een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
- d. De koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten bate van de gemeente Castricum en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De koper als zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

#### **Kettingbeding**

Voor zover de bovengemelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan op de rechtsopvolger(s) van de verkoper, heeft de gemeente Castricum aan de verkoper de verplichting opgelegd om de hiervoor omschreven verplichtingen,

alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Onder de verplichting van de verkoper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

#### **Boetebepaling**

Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de verkoper of diens rechtsopvolger (koper), aan de gemeente Castricum een direct opeisbare boete verschuldigd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Castricum. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

### **Ondeelbaarheid verplichtingen.**

#### **Artikel 14.**

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst.

### **Hypotheekoffertes.**

#### **Artikel 15.**

1. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 9 lid 1 een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen van twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekendstaande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere geldgevers.
2. Koper zal, indien zulks aan de orde is, ter verkrijging van de Nationale Hypotheek Garantie al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 9 lid 2 een beroep doen door aan verkoper een schriftelijk gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te overleggen.
3. Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

## **Adreswijziging en Algemene Termijnenwet.**

### **Artikel 16.**

1. Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze koopovereenkomst woonplaats op zijn - op de eerste pagina vermelde - adres, dan wel op een bij aangetekend schrijven aan verkoper en aan de notaris opgegeven ander adres.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## **Overdracht aan derden.**

### **Artikel 17.**

Het is koper niet toegestaan - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper – om zijn rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst aan derden over te dragen (economische eigendom daaronder begrepen), voordat de akte van levering van het verkochte is verleden en de woning met toebehoren is opgeleverd aan koper. Aan een door verkoper verleende toestemming kunnen (financiële) voorwaarden zijn verbonden.

## **Opschortende voorwaarden.**

### **Artikel 18.**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen acht (8) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst:
  - a. alle benodigde vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning, zijn afgegeven en onherroepelijk zijn geworden; en
  - b. verkoper tenminste 28 van de 35 woningen waaruit het plan bestaat onvoorwaardelijk heeft verkocht middels een afzonderlijke koopovereenkomst, dan wel een deel aan een belegger heeft verkocht, tenzij verkoper koper 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; en
  - c. verkoper een overeenkomst is aangegaan met ondernemer voor de realisatie van het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning met toebehoren deel uitmaakt, welke overeenkomst alsdan niet (langer) ontbonden kan worden; en

\*\*\*ALLEEN OPNEMEN BIJ BOUWNUMERS 6 TOT EN MET 10:

  - d. verkoper een koopovereenkomst is aangegaan met de eigenaar van de Startingerweg 27 (kadastraal bekend gemeente Akersloot, sectie G nummer 2709), welke koopovereenkomst niet (langer) ontbonden kan worden;
2. Indien niet aan een van de in lid 1 genoemde voorwaarde is voldaan zijn de verplichtingen uit deze overeenkomst niet van kracht geworden en zijn partijen jegens

- elkaar tot generlei schadevergoeding gehouden. De koper zal eventuele reeds betaalde bedragen terugontvangen.
3. Een beroep op het niet vervuld zijn van (een van) de voorwaarde(n) zal uiterlijk binnen acht (8) dagen na bovengemelde datum schriftelijk door verkoper aan koper worden medegedeeld, bij gebreke waarvan koper en verkoper overeenkomen dat de inwerkingtreding van de overeenkomst onherroepelijk is. Indien voor bovengemelde datum deze voorwaarden worden vervuld, zal verkoper binnen acht (8) dagen na het tijdstip van vervulling van de (in tijd) laatste voorwaarde de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst berichten aan koper. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten de termijn, waarbinnen aan de opschortende voorwaarden moet zijn voldaan, te verlengen.

### **Onherroepelijke volmacht.**

#### **Artikel 19.**

Koper (en elke opvolgende koper) dient in de akte van levering van het verkochte onherroepelijk volmacht (met recht van substitutie) aan verkoper te verlenen tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of rechten van opstal, ten behoeve en ten laste van het verkochte, als vereist door de gemeente, dan wel andere publiekrechtelijke organen en/of (nuts)bedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door verkoper schriftelijk aan koper moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door verkoper niet binnen twee (2) jaar na oplevering van de woning met toebehoren aan koper kennis is gegeven dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal de volmacht vervallen en mag van de volmacht geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt.

### **Feitelijke levering, risico-overgang.**

#### **Artikel 20.**

1. De feitelijke levering geschiedt door de oplevering van de woning met toebehoren door de aannemer aan de koper. Voor wat betreft de oplevering van het verkochte wordt te dezen verwezen naar de aannemingsovereenkomst.
2. De ondernemer is op grond van de aannemingsovereenkomst verplicht, vanaf het moment dat hij met de bouw aanvangt, de woning met toebehoren te verzekeren en verzekerd te houden tot en met de feitelijke aflevering van de woning met toebehoren.
3. De woning met toebehoren komt voor risico van koper na de feitelijke aflevering van de woning met toebehoren, zijnde de oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst. Het verkochte komt voor rekening en risico van koper vanaf de leveringsdatum.

## **Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

### **Artikel 21.**

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. Deze termijn kan reeds aanvangen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, dan wel op de voldoening van de koopsom, 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 (10%) van de totale koopprijs (zie II A+B).
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
5. De notaris wordt bij deze door verkoper en koper onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht (8) dagen:
  - als aan de notaris voldoende duidelijk is dat uitsluitend koper in verzuim is: het bedrag van de door koper verschuldigde boete op verzoek van verkoper, aan verkoper te betalen uit de onder beheer van de notaris door koper gestorte bedragen, respectievelijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - als aan de notaris voldoende duidelijk is dat uitsluitend verkoper in verzuim is: de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen en/of de gestelde bankgarantie zonder enig voorbehoud aan de koper en/of diens bank (af resp. terug) te geven.

Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

## **Contractstukken / Promotiemateriaal**

### **Artikel 22.**



1. De volgende contractstukken, waarvan koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, maken onverbrekelijk deel uit van deze koopovereenkomst:  
- de situatietekening d.d. \_\_\_\_\_

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van de situatietekening te hebben ontvangen en deze te aanvaarden.

Hoewel de tekeningen van de verkoopbrochure, advertenties en bouwboarden een zo realistisch mogelijke weergave van het bouwplan beogen betreffen zij een zogenaamde "artistieke impressie" en zijn mitsdien gemaakt vanuit een artistieke invalshoek, bij eventuele perspectieftekeningen is de omgeving van het plan daaraan ondergeschikt gemaakt; in verband hiermee kunnen aan die tekeningen geen rechten worden ontleend.

Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord, dat er geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting rond het verkochte.

### **Terhandstelling en inschrijving in de openbare registers**

#### **Artikel 23.**

1. 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.
2. De koper geeft geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift of een uittreksel van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.  
Indien de koper de hiervoor bedoelde inschrijving wel wenst, zal hij de notaris hier opdracht toe geven.

#### **Artikel 24. Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verkoper

\_\_\_\_\_  
Koper (a)

\_\_\_\_\_  
Koper (b)

**Verklaring koper**

De koper verklaart een afschrift van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

CONCEPT 19-04-2023