

KOOPOVEREENKOMST

voor een perceel grond in het project De Biezenweide te Serooskerke.

Bij deze koopovereenkomst horen:

- Situatiekening
- Concept leveringsakte & Bijzondere lasten en beperkingen
- Algemene voorwaarden

Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw Woningborg-certificaat

Planomschrijving : De Biezenweide te Serooskerke

Bouwnummer : << ... >>

Ondergetekenden:

Statutaire naam	: BM Ontwikkeling B.V.
Kantooradres	: Hakgriend 26
Postcode / Plaats	: 3371 KA Hardinxveld-Giessendam
Postbus	: 13
Postcode / Plaats	: 3370 AA Hardinxveld-Giessendam
K.v.K. nummer	: 23084671
Telefoonnummer	: 0184-677200
E-mail	: info@bmvanhouwelingen.nl
Internet	: www.bmvanhouwelingen.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	: Mevr. L.M. van Houwelingen
Functie	: Directeur

Hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", en:

Achternaam	:		Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:		
Voorna(a)m(en)	:		
Adres	:		
Postcode / Woonplaats	:		
Telefoonnummer(s)	:		
E-mail adres(sen)	:		
Burgerlijke staat	:	Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)	
Achternaam	:		Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:		
Voorna(a)m(en)	:		
Adres	:		
Postcode / Woonplaats	:		
Telefoonnummer(s)	:		
E-mail adres(sen)	:		

Wordt het object op beide namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door * verstrekt. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: "**de Verkrijger**",

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

in overweging nemende:

- dat BM Ontwikkeling B.V., hierna in deze akte te noemen "**de Verkoper**", in opdracht van "**de Verkrijger**" op de perceel / percelen grond, welke hieronder worden genoemd, een woning zal stichten;
- dat Verkoper het perceel grond in eigendom heeft of krijgt;
- dat het perceel grond waarop woning gesticht wordt geschikt is voor het beoogde doel wonen en tuin;

Zijn per @ overeengekomen als volgt:

I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:

een perceel ter grootte van totaal circa *** m², overeenkomstig de bij **Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen te Vlissingen**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer ***, plaatselijk bekend als **De Biezenweide**, kadastraal bekend Gemeente **Veere** sectie **G** nummer **3454 (gedeeltelijk)**.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

II Deze Koopovereenkomst heeft slechts betrekking op het Verkochte. Ter zake van de realisatie van de woning zal de Verkrijger de Aannemingsovereenkomst sluiten met de Ondernemer.

III De koopsom bedraagt:

A.	de koopsom van het verkochte en bijkomende kosten (inclusief belasting)	EUR	*
B.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde koopsom en bijkomende kosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze akte	EUR	*
Totaal (A + B)		EUR	*

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Lasten en Beperkingen. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het perceel grond zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 6 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer de laatste van de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan.
2. Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat, grootte en/of vorm van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. indien de Verkoper ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koopovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de onder I van deze akte genoemde notaris deponeren en aan de Verkrijger te hand stellen.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 4

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

~~(B) KEUZE~~

- ~~1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Verkoper uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Verkoper verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.~~
- ~~2. De Verkrijger machtigt de onder I van deze overeenkomst genoemde Notaris om de waarborgsom van 10% van de koopsom aan de Verkoper over te maken indien en zodra de levering heeft plaatsgevonden. Dit bedrag strekt dan als mindering op de koopsom.~~
- ~~3. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Verkoper heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de koopsom en dient derhalve uiterlijk tot deze datum haar geldigheid te behouden zodat op het moment van passeren de bankgarantie nog geldig is.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

1. De koopsom: de grondkosten en de onder sub III bedoelde vergoeding; verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij levering;
2. De betaling van voormelde koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de onder I van deze overeenkomst genoemde notaris;
3. **(A) KEUZE**
~~Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar over het onder III.A. van deze akte vermelde bedrag (exclusief overdrachtsbelasting) vanaf het moment dat alle opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zijn vervuld (= datum "Goed nieuws" brief) *** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient te worden voldaan bij de Levering.~~
(B) KEUZE
Over de grondkosten wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.
4. Over de koopsom (exclusief belasting) wordt door de Verkoper een rentevergoeding van 6% op jaarbasis te vermeerderen met de belasting in rekening gebracht aan Verkrijger. Deze rente is Verkrijger verschuldigd over de periode vanaf zes (6) weken na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden uit de onderhavige overeenkomst tot de datum van het passeren van de akte van levering waarbij de koopsom wordt betaald. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koopsom opeisbaar;
5. De Verkrijger is bij niet nakoming binnen de periode van zes (6) weken, zoals vermeld in artikel 1, aan Verkoper de boete verschuldigd zoals vastgelegd in artikel 11 tot aan de datum van het passeren van de akte levering waarbij de koopsom wordt betaald. De eventuele reden van de vertraging is, zonder uitzondering, volledig voor rekening van Verkrijger.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 6

1. **(A) KEUZE**
Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde perceel is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
(B) KEUZE
Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde perceel is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het perceel een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan **EUR INVULLEN MAKELAAR**, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van **EUR INVULLEN MAKELAAR**..
2. **(A) KEUZE**
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
(B) KEUZE
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale

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

3.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, 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 ontbonden zal zijn.
 - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 2 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.

Kosten

Artikel 7

Alle kosten en rechten die aan de onder I van deze akte bedoelde Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

Koppeling met aannemovereenkomst

Artikel 8

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten c.q. te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbreeklijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding invoert van welke overeenkomst. De opschortende voorwaarden die gelden voor de aannemingsovereenkomst, gelden eveneens voor deze koopovereenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

De Aannemingsovereenkomst geldt als bijlage van de onderhavige koopovereenkomst.

Opschortende voorwaarden

Artikel 9

~~(A) KEUZE~~

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.~~

(B) KEUZE

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. de Verkoper / Ondernemer voor ten minste **... van de in totaal ...** woningen (**70%**), waaruit het onderhavige project bestaat, is verkocht conform onderhavige koopovereenkomst en de

daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst, waarvan de bedenktijd en een eventuele ontbindingstermijn voor financiering ongebruikt zijn verstreken, tenzij de Verkoper binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen;

- b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning en/of appartement deel uitmaakt, alle van overheidswege benodigde goedkeuringen en vergunningen voor het realiseren van het totale project zijn verkregen en deze vergunningen formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
- c. alle eventuele privaatrechtelijke belemmeringen (zoals uitspraak rechtscollege) zijn uitgewerkt die ertoe leiden dat verkoper in redelijkheid niet tot realisatie kan overgaan;

Op de opschortende voorwaarden kan enkel beroep worden gedaan door de verkoper.

- 2. Voor artikel 4 (waarborgsom) ~~en artikel 6 leden 1 (financiering) en / of 2 (Nationale Hypotheek Garantie)~~ van onderhavige Koopovereenkomst en, artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigeren afgifte certificaat) van de Aannemingsovereenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden van Woningborg geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
- 3. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

Levering onder ontbindende voorwaarden (Groninger akte)

Artikel 10

~~Zolang niet zeker is of de opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 9 van deze overeenkomst en artikel 15 van de aannemingsovereenkomst binnen 9 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zullen zijn vervuld, is de Verkrijger verplicht om op eerste verzoek van de Verkoper mee te werken aan de levering, zonder dat de Verkrijger alsdan gehouden is om de reeds verschuldigde en opeisbare termijnen en rentevergoedingen te voldoen, onder de ontbindende voorwaarden dat:~~

- a. ~~de Verkrijger niet binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten aanzien van het verkochte heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de koopsom (grondtermijn) als vermeld in artikel 5 lid 1;~~
- b. ~~de Verkrijger in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke Juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel voor laatstbedoelde datum surseance van betaling wordt aangevraagd;~~
- c. ~~de Verkrijger in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan, de Verkrijger het perceel heeft vervreemd hetzij uit eigen hoofde hetzij uit hoofde van een op het perceel gelegd beslag;~~
- d. ~~het perceel in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan, wordt~~

- geveild hetzij door Verkrijger zelf hetzij ingevolge een ten laste van de Verkrijger gelegd beslag;
- e. niet uiterlijk 9 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tenminste ... van de in totaal ... woningen en/of appartementen (**70%**) van de woningen en/of appartementen zijn verkocht door middel van een overeenkomst conform dit model, tenzij de Verkoper binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - f. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning en/of appartement deel uitmaakt, alle van overheidswege benodigde goedkeuringen en vergunningen voor het realiseren van het totale project zijn verkregen en deze vergunningen formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - g. alle eventuele privaatrechtelijke belemmeringen (zoals uitspraak rechtscollege) zijn uitgewerkt die ertoe leiden dat verkoper in redelijkheid niet tot realisatie kan overgaan;
 - h. niet uiterlijk 9 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen de grond voldoet aan de milieu- en bestemmingsplanvoorschriften voor wat betreft het bouwen van woningen en realisatie hiervan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen;
 - i. het bewijs van inschrijving in het register van ingeschreven woningen c.q. gebouwen niet uiterlijk 9 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen door de waarborgende instelling is afgegeven.

Door het in vervulling gaan van een van de hiervoor sub a, b, c, d, e, f, g, h of i genoemde ontbindende voorwaarden, zal de betreffende overeenkomst tot levering zijn ontbonden. Het eigendom keert alsdan terug bij de Verkoper.

Partijen zijn in geval van het in vervulling gaan van een van voormelde ontbindende voorwaarden, dan wel in geval van een beroep daarop, verplicht mede te werken aan de administratieve (inclusief kadastrale) verwerking van de hiervoor bedoelde terugkeer van de eigendom van het perceel bij de Verkoper, bij gebreke van bedoelde medewerking de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom. Voormelde boete laat onverlet het recht van de niet-nalatige partij verdere schadevergoeding te vorderen.

Als integrerend onderdeel van de overeenkomst tot levering zullen partijen een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie verlenen aan de notaris om namens partijen al die administratieve en overige handelingen te verrichten ter verwezenlijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde.

Na het verstrijken van de in dit artikel bedoelde termijnen, dan wel het niet in vervulling gaan van de in dit artikel vermelde ontbindende voorwaarden per de in dat lid vermelde datum, zullen partijen op de datum van betaling van hetgeen de Verkrijger aan de Verkoper is verschuldigd een notariële akte doen opmaken, houdende onder meer kwijting voor de voldoening van de alsdan verschuldigde termijnen en overige bedragen en constatering dat de ontbindende voorwaarden zoals hiervoor vermeld zijn vervallen.

Het passeren van bedoelde aanvullende notariële akte dient te geschieden ten overstaan van notariskantoor **Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen te Vlissingen**.

Vermindering belasting

Artikel 11

De Verkrijger is ermee bekend dat het perceel zal worden geleverd belast met overdrachtsbelasting indien ten tijde van de levering van de grond deze niet te kwalificeren is als nieuw vervaardigd onroerend goed dan wel bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting 1968.

~~De ten tijde van de levering van het perceel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van de Verkoper. De Verkoper vrijwaart de Verkrijger hierbij ter zake van alle aansprakelijkheden en boeten welke hieruit mogen voortvloeien.~~

~~Een eventuele vermindering van de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting in verband met opeenvolgende verkrijgingen, zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, komt aan de Verkoper toe.~~

Verhoging koopsom

Artikel 12

~~Indien ter zake van de levering van het perceel omzetbelasting verschuldigd is in plaats van overdrachtsbelasting omdat de Verkrijger door zijn doen of laten geen medewerking verleent aan het (tijdig) passeren van de akte van levering van het perceel zoals in artikel 2 van deze akte bedoeld, komt het nadelig verschil voor rekening van de Verkrijger.~~

~~Voor het geval voormelde omstandigheid zich voordoet komen partijen, in afwijking van hetgeen hiervoor in deze koopovereenkomst is bepaald, overeen dat:~~

- ~~a. voor III.A. gelezen dient te worden: "de grondkosten (inclusief omzetbelasting)", zodat de grondkosten alsdan bedragen:~~
- ~~b. € *** (grondkosten III.A exclusief overdrachtsbelasting) x 1,21 ofwel € ***;~~
- ~~c. in artikel 5 lid 3 voor "grondkosten exclusief overdrachtsbelasting" gelezen dient te worden "grondkosten (exclusief omzetbelasting)";~~
- ~~d. in artikel 5 lid 4 voor "grondkosten exclusief overdrachtsbelasting" gelezen dient te worden "grondkosten exclusief omzetbelasting".~~

Onherroepelijke volmacht

Artikel 13

De Verkrijger dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht te verlenen tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het perceel, als vereist door de **Gemeente Veere**, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie. De onherroepelijke volmacht tot hetgeen hiervoor vermeld staat wordt gedurende de bouw en tot drie maanden na algemene oplevering van de woning / het appartement gegeven aan de Verkoper.

Erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen e.d.

Artikel 14

De te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, derdenbedingen en/of bijzondere bepalingen worden in overleg met de notaris in de akte van levering of een afzonderlijke akte gevestigd. De lasten en beperkingen zijn opgenomen in de concept leveringsakte c.q. bijlage bijzondere lasten en beperkingen.

Bijzondere Bepalingen

Artikel 15

In de (concept)akte van levering zullen (indien van toepassing) artikelen ten behoeve van de gemeente worden opgenomen inzake het voor rekening van Verkrijger in standhouden en onderhouden van op eigen erf bevindende (of aan eigen erf grenzende) erfafscheiding en/of paden.

Doorverkoop / vervreemding

Artikel 16

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de akte van levering is

verleden. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Verkoper. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Onlosmakelijkheid

Artikel 17

Deze overeenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Verkrijger het Verkochte heeft geleverd, tenzij de Ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is de Verkrijger gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Verkrijger de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaan making van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden Verkrijger de schade te vergoeden die Verkrijger heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.

Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de Aannemer onverhoopt failliet in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) – op verzoek van Verkrijger voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door Verkrijger de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.

Bijzondere bepaling ten aanzien van Woningen

Artikel 18

1. De Verkrijger, danwel diens rechtsopvolger, verplicht zich om de Woning gedurende een periode van 5 (vijf) jaar vanaf de eerste oplevering uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn huishouden) permanent te bewonen. De Verkrijger verplicht zich om de Woning in die periode niet te zullen vervreemden. De Verkrijger is niet bevoegd om de Woning geheel of gedeeltelijk te verhuren.
2. De verplichting vervalt na verloop van de in lid 1 bedoelde periode.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek of
 - b. executoriale verkoop;
4. De Gemeente Veere zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat de Verkrijger aantoont, dat er sprake is van:
 - a. bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten.
 - b. Verandering van werkring van de Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - c. overlijden van de Verkrijger of diens partner;
 - d. ontbinding van het huwelijk dan wel beëindiging, geregistreerd partnerschap of notarieel geregistreerd samenlevingsverband of;
 - e. Verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Verkrijger of een van zijn gezinsleden.
5. De Gemeente Veere kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn.
6. Wanneer de Verkrijger zich niet houdt aan het bepaalde in lid 1 en/of misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Verkrijger een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente Veere ter hoogte van € 25.000,- (vijftientigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente Veere om de verleende ontheffing in te trekken en nakoming van het bepaalde in lid 1 te vorderen.
7. Verkrijger aanvaardt dit derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Veere.

8. Nestvoorzieningen: Door en voor rekening van de Aannemer zullen aan de gevel van de op het verkochte te bouwen woning kasten voor de huisvesting van gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen en/of andere diersoorten worden aangebracht. Verkrijger verplicht zich tegenover de Verkoper of haar rechtsopvolger om bedoelde nestvoorzieningen te dulden, in stand te houden en eventueel te vernieuwen. De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

Getekend te Hardinxveld-Giessendam

Getekend te _____

op _____ - _____ - _____

op _____ - _____ - _____

De Verkoper:

De Verkrijger:

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Situatietekening d.d.
2. de Concept leveringsakte & de Bijlage lasten en beperkingen
3. Algemene voorwaarden

Getekend te _____

op _____ - _____ - _____

De Verkrijger:

ALGEMENE VOORWAARDEN

bijlage koopovereenkomst voor perceel grond in het project De Biezenweide te Serooskerke

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder Verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als Verkrijger.
3. Onder Verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de Verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als Verkoper.
4. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koopovereenkomst verkochte perceel / percelen grond met de daarop door derden te bouwen of gebouwde opstal(len).

Verplichtingen van de Verkoper in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a De Verkoper is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.b Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de Verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
3. Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de Verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de onroerende zaak verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de Verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

Indien de onroerende zaak niet in eigendom wordt overgedragen, maar een recht van erfpacht of een ander beperkt recht aan de Verkrijger wordt verleend, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Omvang koopovereenkomst

Artikel 4

De levering van het perceel, strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 5

Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.