

**KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT**  
 (Project Stadswerf te Amsterdam, Blok 3C, bouwnummer @)

**Ondergetekenden:**

1. **Stadswerf Oostenburg Ontwikkeling B.V.**

Veerweg 165  
 3351 HC Papendrecht  
 statutair gevestigd te Papendrecht  
 ingeschreven in het handelsregister  
 onder nummer 69197474  
 hierna te noemen: **Verkoper**;

2. Naam: \_\_\_\_\_  
 Voornamen: \_\_\_\_\_  
 Geboorteplaats: \_\_\_\_\_  
 Geboortedatum: \_\_\_\_\_  
 Woonplaats: \_\_\_\_\_  
 Postcode: \_\_\_\_\_  
 Straat: \_\_\_\_\_  
 E-mailadres \_\_\_\_\_  
  
 Telefoon mobiel: \_\_\_\_\_  
 Telefoon werk: \_\_\_\_\_  
 Burgerlijke staat: \_\_\_\_\_  
 Huwelijks-  
 goederenrecht: \_\_\_\_\_  
 Legitimatie: \_\_\_\_\_

wordt de woning op beider naam gekocht? ja / nee / n.v.t.

hierna (samen) te noemen: **Koper**.

**Considerans:**

1. Verkoper is samen met de stichting: Stichting Bewaarder Achmea Dutch Value Added Developments (hierna te noemen: Achmea) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J.H.F. Schopman en Zonen B.V. (hierna te noemen: Schopman), rechthebbende van het perceel grond, waarop het hierna te omschrijven Project zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend nabij de Isaac Tistinghkade en de Eerste Oostenburgdwarsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer **4643**, groot (ongeveer) achtendertig (38) are en drieënveertig (43) centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend hierna te noemen: **het Perceel**.
2. Het Perceel zal in opdracht van Verkoper, Achmea en Schopman worden bebouwd met een complex bestaande uit:
  - een blok met commerciële ruimten en woningen ("**Blok 3**"), welk Blok 3 bestaat uit:

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

\_\_\_\_\_  
 Paraaf Verkoper

\_\_\_\_\_  
 Handtekening Koper

\_\_\_\_\_  
 Handtekening Verkoper

- a. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren op de begane grond tot en met de zesde (6<sup>de</sup>) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 1 en 2 ("**Blok 3A**");
  - b. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren op de begane grond tot en met de zevende (7<sup>de</sup>) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 6, 9, 10 ("**Blok 3B**");
  - c. het gebouw bestaande uit woningen met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de vierde (4<sup>de</sup>) etage en dakterras op de vijfde (5<sup>de</sup>) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindex 3 ("**Blok 3C**");
  - d. het gebouw bestaande uit commerciële ruimten en woningen met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de zesde (6<sup>de</sup>) etage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindices 7, 8 en 11 ("**Blok 3D**");
  - een blok bestaande uit vier (4) (woon)gebouwen gecombineerd met commerciële ruimten bestaande uit totaal zes (6) lagen (op de begane grond tot en met de vijfde (5<sup>e</sup>) etage), en overige voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4719-A, appartementsindex 4 ("**Blok 6**");
  - een parkeervoorziening op de begane grond te realiseren tussen Blok 3 en Blok 6 en deels:
    - a. onder Blok 3, en
    - b. onder Blok 6;
  - een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond; en
  - een op de eerste (1<sup>ste</sup>) etage te realiseren gemeenschappelijke daktuin, hierna samen aan te duiden als: **het Project**.
- Het Project is weergegeven op de situatietekening zoals opgenomen in de verkoopstukken, hierna te noemen: **de Situatietekening**.
3. Verkoper en Van Wijnen Heerhugowaard B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, met adres 1704 SE Heerhugowaard, Galileistraat 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37043806, hierna te noemen: **de Ondernemer**, hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot (onder meer) de ontwikkeling van Blok 3C (het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4719-A, appartementsindex 3), hierna te noemen: **het Gebouw**, welk gebouw zal worden gerealiseerd op het Perceel. Het Gebouw maakt onderdeel uit van het Project.
4. Ter realisatie van het Project:
- (i) hebben Verkoper en Achmea het Perceel met het daarop te realiseren Project gesplitst in hoofdappartementsrechten en de aldus ontstane hoofdappartementsrechten zodanig verdeeld dat (onder meer) het Gebouw (Blok 3C) is toebedeeld aan Verkoper, een en ander overeenkomstig de akte van hoofdsplitsing en toedeling met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van hoofdsplitsing en toedeling vastgestelde reglement, welke akte van hoofdsplitsing is opgesteld door Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, hierna te noemen: **de Notaris**;
  - (ii) vervolgens zal de sub (i) genoemde akte van hoofdsplitsing in verband met een wijziging van de daarbij behorende tekening worden gewijzigd, overeenkomstig de ontwerpakte van wijziging hoofdsplitsing met de daarbij behorende tekening(en), welke akte van wijziging hoofdsplitsing is opgesteld door de

**uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden**

- Notaris.
- (iii) vervolgens zal Verkoper het Gebouw (Blok 3C) betrekken in een ondersplitsing in drie (3) (onder)appartementenrechten, waarbij elk (onder)appartementenrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning, een en ander overeenkomstig de (concept)akte van ondersplitsing met het daarin vast te stellen reglement en de daarbij behorende splitsingstekening, welke (concept)akte van wijziging hoofdsplitsing en (concept)akte van ondersplitsing zijn, dan wel zullen worden opgesteld door de Notaris.
5. Verkoper en Koper wensen ter zake van het hierna te noemen Verkochte bij deze een koopovereenkomst te sluiten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**.
6. Voorts heeft Koper ter zake van de realisatie van één (1) woning met aanbehoren in het Gebouw, hierna te noemen: **de Woning**, een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de Ondernemer.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Koop**

##### **Artikel 1**

Verkoper verkoopt hierbij per heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper) aan Koper, die koopt van Verkoper:

- @ het appartementsrecht (bouwnummer @, indexnummer @/nog onbekend),  
omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met loggia op de eerste etage en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat 158 te Amsterdam; en
  - b. het nader te bepalen onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw (Blok 3C);
- @ het appartementsrecht (bouwnummer @, indexnummer @/nog onbekend),  
omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met loggia op de tweede etage en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat 160 te Amsterdam; en
  - b. het nader te bepalen onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw (Blok 3C);
- @ het appartementsrecht (bouwnummer @, indexnummer @/nog onbekend),  
omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon en loggia op de derde en vierde etage, dakterras op de vijfde etage en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat 162 te Amsterdam; en
  - b. het nader te bepalen onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw (Blok 3C),

een en ander overeenkomstig de digitaal ter beschikking gestelde (concept)akte van wijziging hoofdsplitsing en splitsingstekening en de (concept)akte van ondersplitsing en splitsingstekening,  
hierna te noemen: **het Verkochte**.

#### **Koopsom**

##### **Artikel 2**

1. De totale koopsom is uit de volgende onderdelen opgebouwd:
  - A. grondkosten:

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- |  |     |
|--|-----|
| ter zake het Verkochte<br>(inclusief omzetbelasting)   | € @ |
| B. vergoeding over de grondkosten zoals nader omschreven<br>in artikel 12 lid 1 sub b van deze Koopovereenkomst:<br>ter zake het Verkochte<br>(inclusief omzetbelasting) | € @ |
| Totaal koopsom   | € @ |
2. De in de koopsom begrepen omzetbelasting (voor zover verschuldigd) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

### Levering

#### Artikel 3

1. De levering zal - wanneer vaststaat dat alle in deze Koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld en/of hiervan afstand is gedaan en/of alle in deze Koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen - geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes(6) weken na het laatste van de hiervoor bedoelde tijdstippen.
2. Indien (een of meer delen van) het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt.
3. Verkoper levert het Verkochte in de feitelijke, juridische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de datum van levering.

### Verplichtingen Verkoper

#### Artikel 4

1. Verkoper garandeert ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
2. Verkoper is verplicht Koper het Verkochte te leveren, dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst,
 een en ander onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde.
3. In de akte van levering zullen worden opgenomen en voor zover juridisch noodzakelijk:
  - a. alle lasten en beperkingen zoals opgenomen in de concept projectakte van levering alsmede alle aan Verkoper bekende lasten en beperkingen die reeds op het Verkochte rusten;
  - b. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- c. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en/of andere beperkte rechten ten behoeve en ten laste van het Project;
  - d. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie binnen het Project te legaliseren, waaronder begrepen erfdienstbaarheden, opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel welke worden vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven en/of energiebedrijven, alsmede welke verband houden met het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen, zonnepanelen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van warmte, koude, elektriciteit, water, gas, telefoon, radio-en tv, ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater
  - e. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het Project op Verkoper rusten.
4. Koper accepteert alle bepalingen, lasten en beperkingen die zijn genoemd in deze Koopovereenkomst en/of voortvloeien uit deze Koopovereenkomst (waaronder doch niet beperkt tot het bepaalde in het onderhavige artikel).
  5. Koper is verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, et cetera te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren, indien en voor zover op de Situatietekening is aangegeven.
  6. Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.
  7. Koper verleent door ondertekening van deze Koopovereenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven casu quo energiebedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in de kavel of woning ten behoeve van zonne-energie, warmte, koude, water, elektra, telefoon, centrale antenne-/ kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie en tevens, indien later nodig mocht blijken te zijn, om wijzigingen in de akte en/of tekeningen te (doen) aanbrengen.
  8. Koper is er mee bekend:
    - (i) dat het Perceel is belast met (onder meer) een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van NEXT NRG B.V. omvattende de voor rekening en risico van NEXT NRG B.V. in het Perceel en het Gebouw (Blok 3C) te realiseren energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van Blok 3C, bestaande uit:
      - a. een door of vanwege NEXT NRG B.V. te onderhouden inrichting voor transport en distributie van warmte en koude (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte.  
Hieronder wordt uitdrukkelijk niet begrepen het ventilatiesysteem en de vloerverwarming in de Woning;
      - b. de in het Perceel aan te leggen/aangelegde bodemlussen, alles in de ruimste zin van het woord.
    - (ii) dat met betrekking tot ieder van de tot het Project behorende Blokken 3A, 3B, 3D en 6 eveneens een opstalrecht als hiervoor onder (i) omschreven is

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

gevestigd op het Perceel.

**Informatieplicht Verkoper****Artikel 5**

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte door middel van deze Koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

**Bedenktijd****Artikel 6**

1. Koper verklaart dat op de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.
2. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de ondertekende Koopovereenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd).
3. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht aan het adres van Verkoper. Om bewijsproblemen te voorkomen dient Koper de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

**Afwijkende perceelsgrootte****Artikel 7**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**Overgang, overdracht aanspraken****Artikel 8**

Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van koopovereenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

## Risico-overgang

### Artikel 9

Het Verkochte komt voor risico van Koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering, onverminderd hetgeen omtrent de realisatie is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

## Zakelijke lasten

### Artikel 10

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen komen ten laste van Koper vanaf de datum van de akte van levering.

## Waarborg

### Artikel 11

Koper is geen waarborgsom verschuldigd en is niet verplicht om een bankgarantie te stellen.

## Betalingsregeling

### Artikel 12

1. a. Per heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper) is de koopsom verschuldigd, welke dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte.
  - b. Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de koopsom die per heden reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf **1 augustus 2020** tot en met de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang het Verkochte niet aan Koper is geleverd, heeft Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **6% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting). Deze rente wordt geheven vanaf **1 augustus 2020** tot aan de datum van het passeren van de akte van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van deze Koopovereenkomst opeisbare betaling de niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in de vorige leden van dit artikel niet van toepassing zijn, is Koper daarover aan Verkoper een rente van **6% per jaar** verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. De rente als bedoeld in dit artikel wordt (voor zover verschuldigd) vermeerderd met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.
5. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper aan Verkoper verschuldigd:
  - a. de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom (alsmede de vergoeding(en)/rente genoemd in dit artikel);
  - b. de alsdan reeds vervallen termijnen en verschuldigde bedragen van de aanneemsom op grond van de (betreffende) Aannemingsovereenkomst welke reeds zijn voorgefinancierd door Verkoper. Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer.

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde, hetgeen ook wordt vastgelegd in de (betreffende) Aannemingsovereenkomst.

### Overheidssubsidie

#### Artikel 13

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### Ontbindende voorwaarden

#### Artikel 14

1. Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte en de aanneemsom op grond van de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening, althans de toezegging daartoe, verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € @, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @ én Koper daar tijdig een beroep op doet overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde.
2. ~~(A)\*VARIABEL WONINGEN BOVEN DE € 310.000 (2020)~~  
~~Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600~~  
 Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.  
~~(A)\* EINDE VARIABEL WONINGEN BOVEN DE € 310.000 (2020)~~  
~~(B)\*VARIABEL WONINGEN ONDER DE €310.000 (2020)~~  
~~Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600~~  
~~Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel én Koper daar tijdig een beroep op doet door een schriftelijke mededeling aan zowel Verkoper als de Notaris.~~  
~~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 maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen Koper recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst inroept.~~  
~~(B)\* EINDE VARIABEL WONINGEN ONDER DE €310.000 (2020)~~
3. Deze Koopovereenkomst wordt verder aangegaan onder de ontbindende

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***



voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering een verplichting bestaat om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien voormelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze Koopovereenkomst.

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 door of namens Verkoper is medegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
5. Indien één van deze voorwaarden van Koper niet wordt vervuld, heeft Koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan Verkoper (met een kopie aan de Notaris) uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
6. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1, 2 en 4 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.
7. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 5 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen van Koper ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Financiering**

### **Artikel 15**

1. Koper verklaart de koopsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst, of indien dit tijdstip eerder valt, uiterlijk op de datum van levering van het Verkochte, op verzoek van Verkoper met bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en aanneemsom te voldoen. Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode op verzoek van Verkoper een bewijsstuk over te leggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen zullen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de (originele) bouwnota's.
2. Indien Koper eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake het Verkochte, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.
3. Indien Koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 14 dient hij het bericht aan Verkoper ter zake, te doen vergezellen van ten minste één afwijzing van grote geldverstrekking instellingen op het verzoek tot financiering van het Verkochte en de aanneemsom.
4. Verkoper is niet aansprakelijk - en zal door Koper niet aansprakelijk worden gesteld-

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, die aan Koper zijn uitgebracht voor zover dit niet in strijd is met artikel 14 lid 4.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 16**

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden ten dage van de aanhangig making van het geschil.
2. Verkoper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien Verkoper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst Koper bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste 1 (één) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Verkoper is gebonden aan de door Koper gemaakte keuze. Maakt Koper geen tijdige keuze dan heeft ook Verkoper de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Koper en Verkoper hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

## **Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 17**

1. Deze Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding van:
  - de Aannemingsovereenkomst ook de Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
  - de Koopovereenkomst ook de Aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.
 Deze Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen garantie- en waarborgregeling, hierna te noemen: **SWK**.
2. Het bij het aangaan van deze Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de Woning wordt geacht ingevolge de in de betreffende Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. Levering van het Verkochte strekt niet tot décharge van Koper voor de hem uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
4. De koppeling van de Aannemingsovereenkomst met deze Koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper jegens Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens Koper op grond van deze Koopovereenkomst.
5. Deze Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd.

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 18

1. Deze Koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper):
  - a. voor het Project, waarvan de Woning deel uitmaakt, door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. de in de considerans onder 4 sub (ii) genoemde akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten is gepasseerd en is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;
  - c. de in de considerans onder 4 sub (iii) genoemde akte van ondersplitsing in appartementsrechten is gepasseerd en is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.
  - d. door Koper een (huur)overeenkomst is gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **NEXT NRG**, voor de huur van een verwarmings- en koelinstallatie voor het leveren van verwarming, koeling en een comfortabel binnenklimaat van het privé-gedeelte van het Verkochte, zulks conform de Notitie Klimaatsysteem.  
Koper beseft dat één of meer van boven vermelde aspecten thans dus nog niet geregeld zijn en dus een onzekerheid inhouden.
2. De datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht (8) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan Koper worden medegedeeld.  
Verkoper zal bij niet in vervulling gaan binnen de gestelde termijn van een of meerdere van deze voorwaarden dit binnen acht (8) dagen na afloop van de gestelde termijn schriftelijk aan Koper mededelen.
3. Koper is er mee bekend dat nog een aantal opschortende voorwaarden gelden (zie hiervoor) die of vervuld moeten worden of door Verkoper als vervuld verklaard moeten worden (indien Verkoper dat wenst) en het derhalve nog niet zeker is of het Project doorgang vindt en/of deze Koopovereenkomst volledige rechtskracht krijgt doch dat dit niet in de invloedssfeer van Koper is gelegen.  
Koper is dus wel gebonden indien de opschortende voorwaarden in vervulling gaan dan wel door Verkoper als vervuld worden beschouwd een en ander als hiervoor in de overige leden van dit artikel nader omschreven.
4. Ook al wordt deze Koopovereenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden, de volgende bepalingen hebben wel reeds onmiddellijke werking: artikelen 4, 6, 12, 14 tot en met 17, 20 tot en met 26 en 28 tot en met 32 alsmede het onderhavige lid 4 van dit artikel.
5. Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan Verkoper de Koper een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien Koper hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdat de oorspronkelijke termijn voorbij is, wil zij rechtskracht hebben.

## Levering onder ontbindende voorwaarden (Groninger akte)

### Artikel 18b

1. ~~Koper is ermee bekend en aanvaardt, dat in verband met de beoogde levering van het Verkochte in de overdrachtsbelasting, de levering in afwijking van artikel 3 en~~

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- artikel 18 van deze Koopovereenkomst kan plaatsvinden door middel van een zogenaamde Groninger akte. Koper is er mee bekend en neemt er genoegen mee dat ten tijde van het passeren van de Groninger akte de thans op het Perceel gelegen opstallen (nog) niet zijn gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Koopovereenkomst, zal/zullen—indien en zodra één of meer van de in deze Koopovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden nog niet als vervallen kan/kunnen worden beschouwd en/of één of meer van de in deze Koopovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden nog niet zijn vervuld—de opschortende voorwaarden—het Verkochte dat middels de Groninger Akte wordt geleverd—worden geacht te zijn vervuld en zullen deze opschortende en ontbindende voorwaarde(n) worden opgenomen als ontbindende voorwaarde(n) in de Groninger akte.
    - Voorts zullen daarin—met betrekking tot het Verkochte dat middels de Groninger Akte wordt geleverd—de volgende ontbindende voorwaarden worden opgenomen:
      - a. dat Koper niet binnen negen (9) maanden na heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper) heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de koopsom en de overige op grond van deze Koopovereenkomst verschuldigde bedragen;
      - b. dat Koper 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. dat Koper in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan, het Verkochte heeft verkocht of vervreemd hetzij uit eigen hoofde hetzij uit hoofde van een op het Verkochte gelegd beslag;
      - d. het Verkochte in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan, wordt geveild.
    - Een en ander wordt nader uitgewerkt in de projectakten.
  3. Verkoper kan de in lid 2 onder a. genoemde periode van negen (9) maanden verlengen door dit uiterlijk drie (3) weken voorafgaand aan het einde van voormelde termijn schriftelijk mede te delen aan Koper. Verkoper dient daarbij aan te geven met welke termijn er wordt verlengd.
  4. Alle kosten in verband met het opstellen van de Groninger akte (daaronder begrepen de kwijtingsakte, kadastrale kosten en de over die bedragen verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van Verkoper.
  5. Van het al dan niet in vervulling gaan of vervallen van de in dit artikel genoemde voorwaarden dient te blijken uit een door de Notaris op te stellen verklaring als bedoeld in artikel 30 van de Kadasterwet, van welke verklaring een afschrift zal dienen te worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (Kadaster). In verband met voormelde verklaring geven partijen bij deze een onherroepelijke volmacht aan iedere medewerker van de Notaris om ter uitvoering van het vorenstaande voor en namens hen de ter zake nodige akten en andere stukken te doen opmaken, verlijden en tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te doen wat de gevolmachtigde(n) nodig mocht(en) oordelen, een en ander met het recht van substitutie.
  6. Indien Koper zijn verplichtingen jegens Verkoper uit hoofde van bedoelde Groninger akte niet nakomt, is Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de hiervoor vermelde koopsom en onverminderd het recht voor de Verkoper om ontbinding van deze Koopovereenkomst en/of

**uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden**

- ~~aanvullende schadevergoeding te vorderen.~~
- ~~7. In artikel 8, 10, 12, 14 lid 4, 15, 17 lid 4 en lid 5 en 21 van deze Koopovereenkomst wordt met levering bedoeld voor zover het betreft de levering van het Verkochte dat middels de Groninger Akte wordt geleverd de onvoorwaardelijke levering van het Verkochte.~~
- ~~In artikel 19, 20 en 32 lid 6 wordt voor zover het betreft de levering van het Verkochte dat middels de Groninger Akte wordt geleverd met akte van levering zowel de Groninger akte als de kwijtingsakte bedoeld en wordt met de levering zowel de levering middels de Groninger akte als de onvoorwaardelijke levering door middel van het passeren van de kwijtingsakte bedoeld.~~

## **Oprichting Vereniging van Eigenaren**

### **Artikel 19**

De administratie en de uitvoering ten behoeve van en namens de Vereniging van Eigenaren op het niveau van de hoofdsplitsing en op het niveau van de ondersplitsing zal tot het einde van het eerste volledige kalenderjaar na algehele oplevering van het complex door een door Verkoper nader aan te wijzen beheerder worden gevoerd.

Koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaren op het niveau van de ondersplitsing van het Gebouw.

Bedoeld voorschot zal na schriftelijk verzoek van de Vereniging van Eigenaren op het niveau van de ondersplitsing van het Gebouw aan de Notaris door de Notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaren op het niveau van ondersplitsing van het Gebouw worden gestort.

Over deze bedragen zal geen rente worden vergoed, eventuele negatieve rente wordt in mindering gebracht op het door de Notaris vastgehouden depot.

## **Gedeponeerde contractstukken. Akten nog niet definitief**

### **Artikel 20**

- De splitsingsakte(n) en de bijbehorende tekening(en), de akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten en de bijbehorende tekening(en) alsmede de akte van levering worden niet door beide partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht, maar met bijbehorende tekening(en) door Verkoper digitaal ter beschikking gesteld aan Koper. Verkoper verklaart dat de bij de Koopovereenkomst behorende splitsingsakte(n) met bijbehorende tekening(en) en de akte van levering gelijklopend zijn aan de splitsingsakte(n) met bijbehorende tekening(en) en de akte van levering zoals thans digitaal ter beschikking gesteld aan Koper. Voor de notariële overdracht ontvangt Koper van de Notaris de definitieve splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekeningen alsmede de akte van levering.
- De splitsingsakten en de bijbehorende tekening(en), de akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten en de bijbehorende tekening(en) alsmede de akte van levering zijn nog niet definitief. Verkoper verklaart dat de akte van ondersplitsing van het Gebouw zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten".

## **Bestemming/beperking directe doorverkoop**

### **Artikel 21**

- Het Verkochte is bestemd voor de bouw van de Woning.

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- 2 Het is Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan:
- zijn rechten en plichten uit deze Koopovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van levering is verleden, en/of
  - het Verkochte vóór de oplevering door te verkopen, en/of
  - het Verkochte (economisch) in eigendom over te dragen voor de eerste oplevering.

Aan eventuele toestemming kan Verkoper voorwaarden verbinden.

Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze Koopovereenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van Verkoper aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de Woning is voltooid en opgeleverd, verbeurt Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan Verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom.

### **Overdracht rechten en verplichtingen Koopovereenkomst aan de Ondernemer**

#### **Artikel 22**

Verkoper is gerechtigd haar rechtsverhouding jegens Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst over te dragen aan de Ondernemer, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Koper verleent hierbij op voorhand haar medewerking aan voormelde overdracht.

### **Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen**

#### **Artikel 23**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze Koopovereenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats.

De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van deze Koopovereenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de Notaris.

### **Woonomgeving**

#### **Artikel 24**

Koper is er mee 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 en dergelijke 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. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Fasering/herontwikkeling**

#### **Artikel 25**

- Koper verklaart ermee bekend te zijn, ermee in te stemmen en geen bezwaar te maken tegen:
  - niet verkochte woningen kunnen worden herontwikkeld, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen;
  - de verdere realisering van het Project geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
  - Verkoper de woningen verhuurt dan wel anderszins in gebruik geeft;

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- de indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen), parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, speeltuin etc.) onder voorbehoud is.

Koper zal te allen tijde medewerking verlenen aan ontwikkeling en realisatie van het onderhavige Project dan wel aan herontwikkeling.

2. Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien zijn inziens noodzakelijk en (plan-) technisch mogelijk, onverkochte woningen in het Project niet te realiseren dan wel te vervangen door, of aan te vullen met andere woningtypen.
3. De omgeving van het Project waarvan de Woning deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn.

### **Schriftelijkheidsvereiste**

#### **Artikel 26**

Het is Koper bekend dat uitsluitend op schriftelijk gemaakte afspraken een beroep kan worden gedaan.

### **Onherroepelijke volmacht**

#### **Artikel 27**

Koper dient in de akte van levering een onherroepelijke volmacht te verlenen, luidende als volgt:

- “1. *Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.*  
*Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten KO en strekt uitsluitend in het belang van partijen.*  
*Van het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.*  
*Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het Project.*
2. *Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte (direct dan wel indirect) lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zonodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het gebouw.*
3. *Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper hierbij onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van levering en/of de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsingen en/of de daarbij behorende splitsingstekeningen .*  
*Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van oplevering van de woning met aanbehoren) bouwkundige aanpassingen aan de woning met aanbehoren aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van voormelde woning met*

**uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden**

*aanbehoren geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.*

*Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van algemene oplevering van het Gebouw) bouwkundige aanpassingen aan het Gebouw aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het Gebouw geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.*

*Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het Project respectievelijk het Gebouw.*

4. *Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper en voormelde Vereniging van Eigenaars verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1, 2 en 3 alsmede het in dit lid 4 bepaalde. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”.*

## **Ondeelbaarheid**

### **Artikel 28**

1. Het Verkochte betreft meerdere onderdelen die een onlosmakelijk verband vormen. Een partiële ontbinding (bijvoorbeeld ten aanzien van één maar niet alle van die onderdelen of een gedeeltelijke verlaging van de koop/aanneemsom) of partiële beëindiging van deze Koopovereenkomst is mitsdien niet mogelijk.
2. Ingeval twee (2) of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:
  - a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
  - b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Overige bepaling t.a.v. overdrachtsbelasting/omzetbelasting**

### **Artikel 29**

1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Verkoper verklaart dat het Verkochte op de datum van levering zal kwalificeren als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel zal zijn gebruikt, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
3. Verkoper verklaart - dat in afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde - het Verkochte zoals genoemd in artikel 1 lid 2 op de datum van levering mogelijk is vrijgesteld van omzetbelasting aangezien er sprake is van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw later dan twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming. Voorgaande is afhankelijk van het moment van de levering en de voortgang van het Project.
4. Voor zover levering van het Verkochte zoals genoemd in artikel 1 lid 2 plaatsvindt

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***



later dan twee jaren na de eerste ingebruikneming, is overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de levering van het Verkochte. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is voor rekening van Verkoper.

5. Koper verplicht zich jegens Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte – voor zover mogelijk - een beroep te doen op de vrijstelling van artikel 15, lid 1, sub a van de Wet belastingen van rechtsverkeer.
6. Mocht ten aanzien van de verkrijging van het Verkochte additioneel overdrachtsbelasting verschuldigd zijn en bij Koper worden nageheven, dan is deze voor rekening en risico van Verkoper. Koper verleent hierbij aan Verkoper een volmacht met recht van substitutie teneinde Verkoper in staat te stellen in bezwaar en/of beroep te gaan tegen een eventuele (na)heffing van overdrachtsbelasting.
7. Indien en voor zover de Belastingdienst aan Koper een teruggaaf verleent van (nageheven) overdrachtsbelasting die is voldaan in verband met de verkrijging van het Verkochte (gedeeltelijk) door Koper, komt dit bedrag aan terug ontvangen overdrachtsbelasting toe aan Verkoper. Koper zal na de ontvangst van een eventuele teruggaaf van overdrachtsbelasting de terugontvangen overdrachtsbelasting aan Verkoper vergoeden.
8. Indien en voor zover de Belastingdienst niet of slechts gedeeltelijk tot teruggaaf van overdrachtsbelasting overgaat, dan wel een teruggaaf van overdrachtsbelasting niet of slechts gedeeltelijk verrekend, is Koper op basis van de hiervoor in lid 6 genoemde machtiging in dat geval gerechtigd bij de Belastingdienst voor eigen rekening en risico een verzoek te doen tot (aanvullende) teruggave van de eerder verschuldigde overdrachtsbelasting.
9. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede aan Verkoper. Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn. Het bedrag dat Koper uitkeert aan Verkoper maakt deel uit van de overeengekomen (VON-)Koopprijs. Hierdoor blijft de (totale) Koopprijs ongewijzigd, zodat voor Koper geen wijziging plaatsvindt in het totaal door Koper verschuldigde bedrag.
10. Een eventueel wettelijke verhoging van het percentage omzetbelasting (thans 21%) wordt doorbelast aan Koper.
11. Verkoper zal Koper zo spoedig als mogelijk informeren indien Verkoper een procedure richting de Belastingdienst start of voornemens is te starten. Verkoper zal een en ander zoveel als mogelijk afstemmen met Koper.

#### **Overige voorwaarden ontbindende voorwaarden**

##### **Artikel 30**

1. Indien een ontbindingsrecht voor Verkoper bestaat of Verkoper een beroep kan doen op een ontbindende voorwaarde, is Verkoper niet verplicht maar wel bevoegd van dat recht gebruik te maken.
2. Indien deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, al dan niet door een

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- ontbindingsrecht of door in werking treden van een ontbindende voorwaarde,
- (i) op grond van het bepaalde in deze Koopovereenkomst, dan wel
  - (ii) met wederzijds goedvinden, zal iedere partij de kosten van de door hem ingeschakelde adviseur(s) dragen.

Overigens geldt in geval van die ontbinding alsdan dat:

- a) geen van partijen iets van de andere partij te vorderen heeft ten gevolge van die ontbinding, hoe genaamd ook;
- b) aan geen van partijen (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd dan ook, toegekend kan of mag worden als gevolg van die ontbinding;
- c) het in dit artikellid bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet zal worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding (artikel 14 lid 7).

### **Ingebrekestelling; verzuim; ontbinding; boete**

#### **Artikel 31**

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 Koopovereenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van deze Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopsom; of
- b. deze Koopovereenkomst door een aangetekend schrijven met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.

Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

### **Duurzaam klimaatstelsel**

#### **Artikel 32**

1. Koper is ermee bekend dat Verkoper ten behoeve van de levering van warmte en koude in het Gebouw (Blok 3C) een overeenkomst heeft gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Next NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres te 3115 HB Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **Next NRG**. In het kader van voormelde overeenkomst is op het Perceel een

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

- opstalrecht ten behoeve van Next NRG gevestigd ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van het Gebouw (Blok 3C).
2. Koper is verplicht een huurovereenkomst te sluiten met Next NRG ter zake de levering van warmte en koude. Een en ander is nader uitgewerkt in de hierna onder de bijlagen genoemde (huur)overeenkomst en Raamovereenkomst NEXT NRG.
  3. Koper is verplicht jegens NEXT om er voor zorg te dragen dat:
    - a. de in lid 2 genoemde overeenkomst(en) bij een overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) wordt overgenomen door de nieuwe eigenaar; en
    - b. bij overdracht van het Verkochte de nieuwe eigenaar een verplichting wordt opgelegd om de in lid 2 genoemde overeenkomst(en) bij een opvolgende overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar op te leggen en er middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) voor zorg te dragen dat de dan nieuwe eigenaar als partij bij genoemde overeenkomst(en) de plaats van overdragende eigenaar overneemt, en die verplichting tot contractovername telkens in opvolgende overdrachten van het Verkochte op te leggen als verplichting op de dan opvolgende eigenaar door middel van een overeenkomstig kettingbeding, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 10.000,- ten behoeve van NEXT en € 50,- voor elke dag dat de situatie in strijd met deze verplichting voortduurt, onverminderd de bevoegdheid voor NEXT om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.
  4. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper, Vereniging van Eigenaren en NEXT voortvloeiende uit de in lid 2 genoemde overeenkomst(en).

## Diversen

### Artikel 33

1. Buiten hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, bestaan op heden tussen Verkoper en Koper geen koopovereenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. In verband met de uitvoering van deze Koopovereenkomst geeft Koper door ondertekening van deze Koopovereenkomst, 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).
5. Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst woonplaats op het in deze Koopovereenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen schriftelijk aan Verkoper te worden medegedeeld.
6. 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 tekenen van de akte van levering van het Verkochte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
7. Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de transportdatum wordt ingepland. Indien en voor zover dit tot gevolg heeft dat het transport plaatsvindt na de door

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 12 van deze Koopovereenkomst en/of artikel 4 van de (betreffende) Aannemingsovereenkomst(en), leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer.

Koper zal zich jegens de Notaris, Verkoper en Aannemer onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

8. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van afspraken nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.
9. De Notaris is in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("de WWFT") gehouden onderzoek doen naar de herkomst van de Koper verschuldigde gelden welke hij (gedeeltelijk) uit eigen middelen voldoet. Indien er geen tevredenstellend resultaat uit dit onderzoek voortvloeit, is de Notaris bevoegd tot dienstweigering in de zin van artikel 21 lid 1 WNA over te gaan.

Getekend te  
op

Verkoper:

Getekend te  
op

Koper:

\_\_\_\_\_  
Stadsurf Oostenburg

Ontwikkeling B.V.

\_\_\_\_\_  
@

\_\_\_\_\_  
@

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

\_\_\_\_\_  
Paraaf Verkoper

\_\_\_\_\_  
Handtekening Koper

\_\_\_\_\_  
Handtekening Verkoper

Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Situatietekening;
2. de concept projectakte van levering;
3. het ontwerp van de akte van wijziging (hoofd)splitsing in appartementsrechten;
4. de concept (hoofd)splitsingstekening;
5. het ontwerp van de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten van Blok 3C;
6. de concept (onder)splitsingstekening van Blok 3C;
7. kopie van de akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Next NRG ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van het Gebouw (Blok 3C).
8. de notitie Duurzaam Klimaatstelsel;
9. de model huurovereenkomst en Raamovereenkomst NEXT NRG.

Getekend te \_\_\_\_\_  
op @

Koper:

\_\_\_\_\_  
@

\_\_\_\_\_  
@

***uitsluitend en alleen voor discussiedoeleinden***

\_\_\_\_\_  
Paraaf Verkoper

\_\_\_\_\_  
Handtekening Koper

\_\_\_\_\_  
Handtekening Verkoper