

Koopovereenkomst

Grondperceel ten behoeve van bouwnummer: @

In

Project Hazenleger
Zaandam
18 eengezinswoningen

De ondergetekenden

I. VOF Hazepad.

Rechtsvorm: Vennootschap onder firma
 Gevestigd te: Zaandam
 Adres: Stormhoek 2 te (1506SW) Zaandam
 KvK nummer: 72233141
 Vertegenwoordigd door: A.S. Baltus en H.J. Dekker
 Hierna te noemen: **Verkoper**

en

II. Achternaam :

Voornamen (voluit) :
 Beroep :
 Adres :
 Postcode en woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats : te
 Telefoon privé / werk / mobiel :
 E-mailadres privé / werk :
 Burgerlijke staat :
 Legitimatiebewijs :

en

Achternaam partner/echtgenoot :
 Voornamen partner/echtgenoot (voluit) :
 Beroep :
 Geboortedatum en -plaats : te
 Eventueel afwijkend adres van partner :
 Telefoon privé / werk / mobiel :
 E-mailadres privé / werk :
 Legitimatiebewijs :
 Correspondentieadres :

wordt de grond op beider naam gekocht? ja/nee

Hierna (gezamenlijk) te noemen: **Koper**

Koper en Verkoper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" of ieder in enkelvoud "**Partij**".

Inhoudsopgave

ARTIKEL 1	DEFINITIES EN INTERPRETATIE	6
ARTIKEL 2	KOOP EN KOOPSOM	7
ARTIKEL 3	AANNEMINGSOVEREENKOMST	7
ARTIKEL 4	BEDENKTIJD	7
ARTIKEL 5	DATUM VAN LEVERING	7
ARTIKEL 6	GRONINGER AKTE, AKTE VAN KWIJTING	8
ARTIKEL 7	KOSTEN EN BELASTINGEN	8
ARTIKEL 8	TERMIJNEN EN BETALINGSREGELING	9
ARTIKEL 9	WAARBORG SOM, BANKGARANTIE	9
ARTIKEL 10	FEITELIJKE (AF)LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE, BESTEMMING	9
ARTIKEL 11	JURIDISCHE LEVERING	10
ARTIKEL 12	OVERMAAT, ONDERMAAT	10
ARTIKEL 13	GARANTIES/VERKLARINGEN VAN VERKOPER	10
ARTIKEL 14	INFORMATIEPLICHT- EN ONDERZOEKSP LICHT	11
ARTIKEL 15	BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT	11
ARTIKEL 16	RISICO-OVERGANG	12
ARTIKEL 17	ONVERBREKELIJKHEID KOOP - EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	12
ARTIKEL 18	INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE	13
ARTIKEL 19	TERMIJNEN	13
ARTIKEL 20	TWEE OF MEER KOPERS	14
ARTIKEL 21	DOMICILIEKEUZE	14
ARTIKEL 22	GESCHILLEN	14
ARTIKEL 23	VERBOD OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERVREEMDING	14
ARTIKEL 24	OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	14
ARTIKEL 25	ONTBINDENDE VOORWAARDEN	15
ARTIKEL 26	SUBSIDIE	15
ARTIKEL 27	VRIJWARING REALISATIE	15
ARTIKEL 28	HERONTWIKKELING	15
ARTIKEL 29	WOONOMGEVING	15
ARTIKEL 30	PROJECTDOCUMENTATIE	16
ARTIKEL 31	PERSOONSgegevens	16
ARTIKEL 32	ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN	16
ARTIKEL 33	PLANAANPASSINGEN	17

ARTIKEL 34	BIJLAGEN.....	17
ARTIKEL 35	SLOTBEPALINGEN	17

Overwegen

- A. VOF Hazepad (**de Ontwikkelaar**) heeft een plan gevormd voor de realisatie van woningbouw op het terrein van de voormalige Ford-garage Dekker aan de Zeemansstraat en achterliggend terrein te Zaandam. Het daartoe uitgewerkte bouwplan is het plan "Hazenleger" (**het Bouwplan**).
- B. Het bouwplan zal bestaan uit achttien (18) voor verkoop bestemde grondgebonden eengezinswoningen en twee appartementenblokken.
- C. Verkoper is eigenaar van de in het bouwplan gelegen percelen grond, thans kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie K, nummers 9173, 8835, 8836, 9427. Deze gronden worden nog kadastraal gesplitst per bouwnummer voor de grondgebonden eengezinswoningen en voor de twee appartementenblokken. Tevens zullen de Parkeerplaatsen in een separate splitsing worden betrokken.
- D. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel grond (eventueel met de thans daarop aanwezige opstallen), bestemd om bebouwd te worden, aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwkaavel voor zijn rekening en risico de woning in het bouwplan te doen realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een Aannemingsovereenkomst met de Ondernemer.

KEUZE BIJ ONVERKOCHTE WONING / BOUW IS AL BEGONNEN

Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel grond met de daarop in aanbouw zijnde woning en opgedragen meerwerken) aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwkaavel voor zijn rekening en risico de woning in het bouwplan te doen afbouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een Aannemingsovereenkomst met de Ondernemer.

- E. De verkoop zal onder andere geschieden met inachtneming van de verplichtingen die de Ontwikkelaar heeft aanvaard jegens de gemeente Zaandam uit hoofde van de exploitatieovereenkomst ten behoeve van de realisatie en ontwikkeling van het bouwplan, de ter plaatse geldende gemeentelijke verordening(en), waaronder een gedoogplicht voor diverse infrastructurele voorzieningen (zoals straatverlichting), gebruiksrechten ten aanzien van de parkeergelegenheid en de benodigde regelingen ten behoeve van overpad en waarmee de instandhouding van de bouwkundige toestand van het bouwplan over en weer wordt gewaarborgd.
- F. De Koper gelijktijdig met het aangaan van onderhavige koopovereenkomst met de Ondernemer een Aannemingsovereenkomst zal sluiten met betrekking tot de bouw van een woning op het gekochte, overeenkomstig de voor het project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van SWK, die overeenkomst hierna ook te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**".
- G. Thans is geen omzetbelasting over de koopsom van het hierna te noemen Verkochte verschuldigd, omdat er geen sprake is van:

- o ofwel de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij horend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming;
- o ofwel de levering van een bouwterrein, waarbij onder “bouwterrein” moet worden verstaan onbebouwde grond
 - waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
 - ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
 - in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
 - ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend:
 - een en ander met het oog op de bebouwing van de grond;

zodat thans alleen overdrachtsbelasting over de koopsom van gemelde grond verschuldigd zal zijn.

KEUZE BIJ ONVERKOCHTE WONING (SLOOP/SANERING IS GEREED / BOUW IS AL GESTART)

Over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd omdat er sprake is van:

- o ofwel de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij horend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming;
- o ofwel de levering van een bouwterrein, waarbij onder “bouwterrein” moet worden verstaan onbebouwde grond
 - waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
 - ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
 - in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
 - ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend:
 - een en ander met het oog op de bebouwing van de grond;

zodat thans alleen omzetbelasting doch geen overdrachtsbelasting over de koopsom van gemelde grond verschuldigd zal zijn.

- H. In geval de sloop en sanering gereed is bij het sluiten van de onderhavige koopovereenkomst en/of de nieuwbouwwerkzaamheden zijn gestart, zullen de percelen worden verkocht en geleverd belast met het wettelijke percentage aan omzetbelasting (thans eenentwintig procent (21%). In geval de sloop en sanering nog niet gereed is (en dus ook de nieuwbouwwerkzaamheden niet zijn gestart) is de intentie van partijen om de overdracht van het hierna te noemen Verkochte te laten plaatsvinden in de overdrachtsbelastingsfeer en verbindt Koper zich uitdrukkelijk om zijn volledige medewerking te verlenen aan de levering bij een zogenaamde “Groninger akte”, zoals hierna in Artikel 6 is bepaald.

Komen overeen

Artikel 1 Definities en interpretatie

- 1.1 In deze Overeenkomst worden de hiernavolgende definities gehanteerd, die zowel in enkelvoud als in meervoud kunnen worden gebruikt, zonder verlies van betekenis.
- 1.2 Titels van artikelen zijn louter ter bevordering van de leesbaarheid en zijn niet bedoeld om de strekking van de bepalingen in deze Overeenkomst in te perken.

Aannemingsovereenkomst	De gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst te verstrekken opdracht voor de bouw van de Woning door Koper aan de Ondernemer conform de bij die Aannemingsovereenkomst behorende contractstukken, die de Koper separaat heeft ontvangen.
Bouwplan	Het plan "Hazenleger" als beschreven in de Verkoopdocumentatie.
Notaris	Een van de notarissen verbonden aan notariskantoor Batenburg in Beverwijk en Haarlem
Ondernemer	De contractpartij voor Koper in de Aannemingsovereenkomst, te weten: Heilijgers Bouw B.V., (KVK 31039500), Displayweg 2 (3821BT) Amersfoort.
Parkeerplaats	De parkeerplaats behorende bij de Woning, welke niet afzonderlijk van de (grond onder de) Woning kan worden overgedragen en welke in de vorm van een nog te vormen appartementsrecht zal worden geleverd.
Verkochte	Een perceel grond met de daarin/daarop nog aanwezige bebouwing/fundering/bestrating en verontreiniging, gelegen in het Bouwplan alsmede de Parkeerplaats, een en ander met de ligging zoals in de Verkoopdocumentatie aangeduid met bouwnummer @, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer @ m ² van het kadastrale perceel gemeente Zaandam, sectie K nummer @ (gedeeltelijk) zoals globaal en schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening aangeduid met bouwnummer , en waaraan nog een eigen kadastraal nummer c.q.

	complexnummer (parkeerplaats) zal worden toegekend.
Verkoopdocumentatie	De tekeningen, brochures en beschrijvingen van het Bouwplan gedateerd @, aan partijen genoegzaam bekend. [evt. nader benoemen]
Woning	De grondgebonden eengezinswoning in het Bouwplan met bijbehorende Parkeerplaats, aangeduid met bouwnummer @.

Artikel 2 Koop en Koopsom

- 2.1 Verkoper verkoopt aan Koper, @ ieder voor de onverdeelde helft, die van Verkoper koopt het Verkochte.
- 2.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt EUR @, bepaald naar prijspeil dag/maand/jaar@.
- 2.3 De koopsom is inclusief overdrachtsbelasting (8%).

Artikel 3 Aannemingsovereenkomst

- 3.1 Koper is verplicht de Woning met Parkeerplaats te doen realiseren op het Verkochte. Koper zal gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst op basis van de Aannemingsovereenkomst opdracht geven aan de Ondernemer voor het (af)bouwen van de Woning.
- 3.2 In de koopprijs is uitdrukkelijk niet inbegrepen de aanneemsom of andere werkzaamheden zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.
- 3.3 Verkoper dan wel Ondernemer draagt er zorg voor dat de Aannemingsovereenkomst (als ook de onderhavige Koopovereenkomst) onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie daarvan met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen aan Koper ter hand worden gesteld.

Artikel 4 Bedenktime

- 4.1 De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 5 Datum van levering

- 5.1 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen (maximaal) zes kalenderweken nadat deze overeenkomst niet meer op grond van het bepaalde in Artikel 25 (Ontbindende Voorwaarden) kan worden ontbonden en vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden

ontbonden op grond van het bepaalde in artikelen 7 (in samenhang met artikel 19) en 9 van de Aannemingsovereenkomst.

- 5.2 Alle in de Aannemingsovereenkomst vermelde en nog niet uitgewerkte opschortende en ontbindende voorwaarden worden in de Groninger akte als ontbindende voorwaarden opgenomen (zie art. 41 van de Aannemingsovereenkomst).
- 5.3 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de Notaris.
- 5.4 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Artikel 6 Groninger akte, akte van kwijting

- 6.1 De Koper is verplicht, na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper aan de Notaris, om zo spoedig mogelijk op een door de Notaris daartoe vast te stellen tijdstip mede te werken aan de levering van het Verkochte aan de Koper. In dat geval zal de levering van het Verkochte aan de Koper plaats vinden bij een zogenaamde "Groninger akte" waarbij de koopsom en de overige verschuldigde bedragen nog niet worden voldaan en waarbij het Verkochte wordt geleverd onder de ontbindende voorwaarde van niet-betaling door Koper van de koopsom en de overige door Koper verschuldigde bedragen conform deze overeenkomst en eventuele overige (omgezette) ontbindende voorwaarden als voortvloeien uit art. 5.2 en de Groninger akte.
- 6.2 Betaling dient alsdan plaats te vinden uiterlijk 3 (drie) weken nadat Verkoper schriftelijk aan Koper heeft bevestigd dat:
- a. Het Verkochte zich in bouwrijpe staat bevindt en
 - b. Het SWK waarborg certificaat is verkregen dan wel het plan door SWK is geaccepteerd en
 - c. De omgevingsvergunning onaantastbaar is;
 - d. De bouw door de Ondernemer zal starten op een datum gelegen uiterlijk 6 maanden na het uitbrengen van de bedoelde schriftelijke mededeling van Verkoper;
- 6.3 Indien het in vorig lid bepaalde toepassing vindt, zal ter gelegenheid van de betaling van de hiervoor bedoelde bedragen een notariële akte van kwijting worden opgemaakt waarin die betaling wordt geconstateerd en waarbij voorts wordt geconstateerd dat de ontbindende voorwaarden waaronder de levering heeft plaatsgevonden buiten werking zijn getreden en mitsdien die levering onvoorwaardelijk is geworden.
- 6.4 Indien door de Verkoper wordt aangegeven dat de levering van de grond dient plaats te vinden bij "Groninger akte" zoals bedoeld in dit artikel, en de Koper niet (althans niet tijdig) meewerkt aan het passeren van die akte, en de levering van de grond dientengevolge niet meer kan plaatsvinden in de overdrachtsbelasting-sfeer doch uitsluitend nog in de omzetbelasting-sfeer, is de over de koopsom van de grond verschuldigde omzetbelasting voor rekening van de Koper en dient die omzetbelasting tegelijk met de koopsom van de grond door de verkrijger te worden voldaan.

Artikel 7 Kosten en belastingen

- 7.1 De kosten van splitsing in appartementsrechten (Parkeerplaats), de levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van **Verkoper**, met inachtneming van het bepaalde in art. 6.4.

@keuze: indien sloop/sanering nog niet gereed is

- 7.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte thans nog **niet** kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. In de koopprijs van het Verkochte is reeds begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting.
- 7.3 Indien de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag toekomen aan Verkoper.

@keuze: indien sloop/sanering gereed is [waarschijnlijk niet van toepassing in project Hazenleger]

- 7.4 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopprijs van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopprijs aan Verkoper worden voldaan.
- 7.5 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen, op het moment van betaling van de koopsom.

Artikel 8 Termijnen en betalingsregeling

- 8.1 De betaling van de koopsom vindt plaats bij de levering, dan wel indien Artikel 6 (Groninger Akte) van toepassing is, bij de akte van kwijting.
- 8.2 Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **6%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken. Bij de renteberekening wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.
- 8.3 Indien en voor zover over de rente zoals hiervoor onder genoemd omzetbelasting is verschuldigd, wordt bedoelde rente vermeerderd met de betreffende omzetbelasting.

Artikel 9 Waarborgsom, bankgarantie

- 9.1 Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 10 Feitelijke (af)levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 10.1 De feitelijke (af)levering van het Verkochte vindt plaats bij de juridische levering of zoveel eerder als in opdracht van Koper een aanvang is gemaakt met het slopen van de opstallen en het verwijderen van de verharding op het Verkochte.

- 10.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 10.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 10.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 10.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor de bouw van een koopwoning.
- 10.6 Het beheer van het Verkochte wordt vanaf de feitelijke aflevering overgenomen / voortgezet door de Ondernemer op grond van de Aannemingsovereenkomst.

Artikel 11 Juridische levering

- 11.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoopplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoelde in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die volgen uit het bepaalde in dit Artikel 11, dan wel Artikel 32.
- 11.2 Koper zal alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoopplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen aanvaarden blijkend en/of voortvloeiend uit de akte van levering. Deze wordt zo snel mogelijk na gereedkomen aan Koper ter beschikking gesteld.
- 11.3 Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 11.4 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen, zoals bepaald in Artikel 32 van deze overeenkomst.

Artikel 12 Overmaat, ondermaat

- 12.1 De juiste situering en de juiste begrenzingen van het Verkochte en van de (eventueel) daarop te stichten opstallen zullen door of vanwege de Verkoper worden aangegeven. Koper accepteert dat aangeduide perceeloppervlakte van het Verkochte een "circa" maat en de perceelsgrenzen op de aangebrachte situatietekening schetsmatig zijn aangegeven.
- 12.2 De juiste grootte van het Verkochte wordt door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers vastgesteld. De Koper machtigt de Verkoper kadastrale aanwijze te verzorgen.
- 12.3 Een verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de grootte zoals die in deze koopovereenkomst is aangegeven en/of indien de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet-volledig is, zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

Artikel 13 Garanties/verklaringen van Verkoper

- 13.1 Verkoper verklaart als volgt:
 - a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot de levering van het Verkochte, dan wel zal ervoor zorgen dat het Verkochte bevoegdelyk door een derde-eigenaar aan Koper zal worden geleverd.

- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is **niet** betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop huurkoop of lease;
- f. het Verkochte is niet belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Artikel 14 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

- 14.1 Verkoper staat ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 14.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 15 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 15.1 Koper verklaart zich ermee bekend dat zich op deze locatie zich een auto-garage heeft bevonden en er waarschijnlijk verontreiniging en/of overige obstakels in de bodem zitten, doch deze in opdracht van Koper door de Ondernemer zullen worden gesaneerd/verwijderd voor zover nodig.
- 15.2 Ter zake van de milieutechnische toestand en kwaliteit van het Verkochte verklaart Koper bekend te zijn met de inhoud van:
 - a. 212572 R CKW 0243 Wareco Saneringsplan d.d. 28-06-2021
 - b. 212572 R BOR1 0901 Wareco Actualiserend Grondwater en Bodemonderzoek d.d. 27 juli 2021
 - c. 212572 M MJH 0655 Wareco aanvullende informatie Saneringsplan d.d. 26-07-2021
- 15.3 Koper verklaart dat de genoemde rapportages aan hem ter hand zijn gesteld. Voorts verklaart Koper uitdrukkelijk bekend te zijn met de conclusies en aanbeveling welke zijn opgenomen in de genoemde rapportages en deze te aanvaarden.
- 15.4 Met het oog op de conclusies en aanbeveling welke zijn opgenomen in de genoemde rapportages, zal Koper middels het aangaan van de Aannemingsovereenkomst opdracht geven aan de Ondernemer tot:
 - a. de sanering van de in het bodemonderzoek genoemde verontreiniging;
 - b. het verder bouwrijp maken.

Zodat ten tijde van de oplevering van de op het Verkochte te realiseren Woning het Verkochte en de betreffende woning geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen en tuin) en (cumulatief) ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak geen verplichting bestaat tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- 15.5 De hiervoor genoemde werkzaamheden zullen onderdeel uitmaken van de Aannemingsovereenkomst.
- 15.6 Met het oog op de hiervoor gemelde opdracht aan de Ondernemer vrijwaart Koper de Verkoper voor alle aanspraken en kosten die uit de aanwezigheid van asbest en/of andere stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid en/of verontreiniging en/of de verwijdering van deze stoffen kan voortvloeien.
- 15.7 Verkoper is - anders dan de verontreiniging die in voornoemde rapporten is opgenomen - niet bekend met enige verontreiniging van het Verkochte (inclusief bodem, grond en grondwater) met asbest en/of andere stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid die aan het hiervoor genoemde beoogde gebruik in de weg staan en (cumulatief) dat ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak een verplichting bestaat tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 15.8 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, behoudens indien voor zover vermeld in voornoemde rapporten.
- 15.9 Aan verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd, behoudens het saneringsplan 212572R CKW 024 Wareco Saneringsplan 28-06-2021 dat van toepassing is op de verontreiniging genoemd in het voorgaande in dit Artikel 15.

Artikel 16 Risico-overgang

- 16.1 Het Verkochte komt vanaf de juridische levering voor risico van Koper of zoveel eerder als een aanvang wordt gemaakt met het slopen van de opstallen en het verwijderen van de verharding op de percelen grond waarop het project wordt gerealiseerd.

Artikel 17 Onverbrekelijkheid Koop - en Aannemingsovereenkomst

- 17.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Aannemer de Woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 17.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte onvoorwaardelijk heeft geleverd en de koopsom en de overige door Koper verschuldigde bedragen voor het Verkochte is voldaan. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
- 17.3 Deze overeenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte onvoorwaardelijk heeft geleverd en de koopsom en de overige verschuldigde bedragen voor het Verkochte zijn voldaan.

- 17.4 Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bevestiging "handtekening retour", met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening komen van Verkoper. Verkoper is niet gehouden de Koper de schade te vergoeden die de Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.
- 17.5 Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden:
- a. in geval van insolventie van de aannemer in de zin van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.
 - b. indien de aannemer tekort is geschoten vanwege een overschrijding van de bouwtijd.
- 17.6 Indien Koper deze overeenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in dit artikel zal geen van partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.
- 17.7 Deze koopovereenkomst valt niet onder de SWK garantie- en waarborgregeling.

Artikel 18 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 18.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. 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 deurwaardersexploot. 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.
- 18.2 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, geleden vanaf de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst 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 koopprijs; of
 - b. de overeenkomst 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 totale koopsom plus de aanneemsom.
- 18.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 18.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 19 Termijnen

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

Artikel 20 Twee of meer kopers

- 20.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 20.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 21 Domiciliekeuze

- 21.1 Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 22 Geschillen

- 22.1 Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 23 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

- 23.1 Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
- 23.2 Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden of een zakelijk gebruiksrecht te verlenen vóór de datum waarop de op het Verkochte te realiseren woning aan Koper is opgeleverd en Koper heeft voldaan aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst.
- 23.3 Verkoper kan zonder opgave van redenen de krachtens dit artikel gevraagde toestemming weigeren. Verkoper is gerechtigd voorwaarden te stellen aan de krachtens dit artikel te verlenen toestemming.
- 23.4 In elk geval van overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat een ingebrekestelling is vereist aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,00, zegge: vijftigduizend euro, te vermeerderen met daarover eventueel verschuldigde belastingen, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming of ontbinding van deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van Verkoper op vergoeding van schade.

Artikel 24 Opschortende voorwaarden

- 24.1 Ten aanzien van de opschortende voorwaarden met betrekking tot het Verkochte, wordt verwezen naar artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst, welke opschortende voorwaarden tevens zullen gelden ter zake van de onderhavige overeenkomst.
- 24.2 Zoals ook is bepaald in art. 5.2 van de onderhavige overeenkomst kunnen eventueel nog geldende opschortende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst in de akte van

levering (de Groninger Akte) worden omgezet in ontbindende voorwaarden (zie art. 41 van de Aannemingsovereenkomst).

Artikel 25 Ontbindende Voorwaarden

- 25.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden zoals deze in de artikelen 7 (in samenhang met artikel 19), 9 en 21 van de Aannemingsovereenkomst zijn verwoord alsmede onder de (bij Groninger akte om te zetten) ontbindende voorwaarden zoals voortvloeit uit art. 5.2 en art. 24.2 van deze overeenkomst.
- 25.2 Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de Koopovereenkomst en het tijdstip van de levering ten aanzien van het Verkochte een verplichting tot stand is gekomen om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel een voorstel daartoe is gedaan, en Verkoper ten gevolge daarvan niet kan nakomen.
- 25.3 In verband met het vorenstaande kan ieder van partijen de Notaris schriftelijk verzoeken deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. De kosten daarvan zijn voor de verzoeker.

Artikel 26 Subsidie

- 26.1 Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 27 Vrijwaring realisatie

- 27.1 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaalde ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Artikel 28 Herontwikkeling

- 28.1 Koper is ermee bekend en stemt er onvoorwaardelijk mee in, in, zonder daaraan enig recht of vordering te kunnen ontlenen, dat Verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder begrepen de wijziging van woningtypen, aanpassing van de verkoopprijzen en/of de verdere realisatie van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. Koper komt ter zake geen enkel recht of vordering toe.

Artikel 29 Woonomgeving

- 29.1 De gegevens die in de verkoopbrochure of anderszins zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving, onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist-impression(s) en foto's, betreffen de ten tijde van het opstellen van de verkoopbrochure te verwachten impressie van de woonomgeving. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid voor schade van Koper ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving uit.

Artikel 30 Projectdocumentatie

- 30.1 Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking is gesteld of is overhandigd, uitsluitend bedoeld is als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenuen.

Artikel 31 Persoonsgegevens

- 31.1 In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.
- 31.2 Koper verplicht zich Verkoper op de hoogte te stellen van adreswijzigingen van Koper tot aan het moment van feitelijke levering van het Verkochte.

Artikel 32 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of bijzondere verplichtingen

- 32.1 Partijen komen overeen dat in de akte van levering zullen worden gevestigd erfdiensbaarcheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, ten nutte en ten laste van de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) en ten nutte en ten laste van de overige tot genoemd nieuwbouwproject behorende grondpercelen en parkeerplaatsen, zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 32.2 Partijen verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder der personen werkzaam ten kantore van de in deze overeenkomst vermelde Notaris, om:
- a. erfdiensbaarcheden (licht, uitzicht, overbouw, legalisering van de bouwkundige situatie, uitbouw tijdens bouwfase, uitbouw na bouwfase, afvoer van grondwater, regenwater en drop, gevelverbinding, instandhouding kleurenschema, overpad), opstalrechten, kettingbedingen (parkeerplaatsen, beschoeiing) en kwalitatieve verplichtingen (openbare voorzieningen, straatverlichting) e.d. te vestigen ten laste, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het Verkochte, indien zulks gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn;
 - b. mede te werken aan rectificatie van deze akten en van bedoelde akte(n) van vestiging erfdiensbaarcheden, indien zulks nodig mocht zijn;
 - c. de te dienaangaande benodigde stukken en akten op te maken, te tekenen en te verlijden.
- 32.3 Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart Koper aan de vestiging van die erfdiensbaarcheden, kwalitatieve verplichtingen, derden bedingen en/of bijzondere bepalingen mee te zullen werken, voor zover vereist door de gemeente Zaandam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven in verband met de bepalingen en bedingen geldend voor het onderhavige Bouwplan. De Koper en zijn rechtsopvolgers moeten gedogen, dat straatnaamborden, palen, openbare straatverlichting, armaturen, mantelbuizen, kabels, draden, isolatoren, zekeringskastjes, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het Verkochte en de - daarop aanwezige casu quo op te richten - opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Zaandam dan wel

andere publieke lichamen en/of nutsbedrijven dit zullen nodig achten. De Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Tevens zullen alle door de gemeente Zaandam of een andere partij aan de Verkoper of zijn rechtsvoorgangers opgelegde of nog op te leggen verplichtingen ter zake het Verkochte zullen voor Koper bindend zijn.

Artikel 33 Planaanpassingen

- 33.1 Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties en/of nutsbedrijven, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren hetzij aan de woning, hetzij aan de omgeving, kan zulks niet leiden tot de ontbinding van deze overeenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan Koper.
- 33.2 Aan de in de verkoopdocumentatie opgenomen verwijzing naar het (deel)plan/plangebied dat voorziet in onder meer woningbouw, kunnen door Koper geen rechten worden ontleend. Bedoeld (deel)plan/plangebied kan worden gewijzigd. Niet uitgesloten is dat onderdelen van het plan/plangebied gewijzigd of niet kunnen of zullen worden uitgevoerd. Realisatie van het plan/plangebied – al dan niet in gewijzigde vorm – kan hinder/overlast veroorzaken bij de Koper en zijn rechtsoptvolgers. De ontsluitingswegen van het project kunnen als route voor bouwverkeer worden gebruikt voor de realisatie van deelplannen in het plangebied. De Koper en zijn rechtsoptvolger(s) zal/zullen bedoelde hinder/overlast dulden. Het bepaalde in dit lid kan nimmer aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van de onderhavige overeenkomst of tot het betalen van schadevergoeding door de Verkoper aan de Koper of haar rechtsoptvolger(s), een en ander met inachtneming van artikel 21 lid 4 van deze overeenkomst.

Artikel 34 Bijlagen

- 34.1 Van deze Overeenkomst maken de volgende onderdelen een onlosmakelijk deel uit, waarvan Partijen verklaren een afschrift te hebben ontvangen en welke als bijlage aan de Overeenkomst worden aangehecht:

Bijlage 1 Indelingstekening Kavels “KO bijlage situatietekening”

Bijlage 2

- i. 212572 R CKW 0243 Wareco Saneringsplan d.d. 28-06-2021
 - ii. 212572 R BOR1 0901 Wareco Actualiserend Grondwater en Bodemonderzoek d.d. 27 juli 2021
 - iii. 212572 M MJH 0655 Wareco aanvullende informatie Saneringsplan d.d. 26-07-2021
- 34.2 In geval van strijd tussen de Bijlagen en de bepalingen in deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Overeenkomst.
- 34.3 In geval van strijd tussen de Bijlagen onderling geldt geen specifieke volgorde van prioriteit.

Artikel 35 Slotbepalingen

- 35.1 Alle voorafgaande afspraken tussen Partijen ter zake van het Verkochte, zo die zouden bestaan, zijn met het aangaan van deze overeenkomst vervallen.
- 35.2 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

- 35.3 Mocht enige bepaling in deze Overeenkomst niet rechtsgeldig of zonder rechtskracht zijn, dan zal deze Overeenkomst niet worden ontbonden of ongedaan gemaakt, maar zullen Partijen de betreffende bepalingen omzetten in een rechtsgeldige regeling die zoveel mogelijk dezelfde inhoud en werking zal hebben als de nietige of niet-rechtsgeldige bepaling.
- 35.4 Alle geschillen, ook die welke door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen partijen mochten ontstaan ter zake van de onderhavige Overeenkomst of de uitvoering daarvan, zullen eerst onderwerp van overleg zijn waarbij de Partijen naar een redelijke oplossing moeten streven. Indien dat niet lukt zullen geschillen worden beslecht door de rechtbank Noord Holland, tenzij Partijen een arbitrage nader overeenkomen.

[pagina opzettelijk blanco gelaten, handtekeningen op volgende pagina]

Aldus overeengekomen in tweevoud,

VOF Hazepad

Naam A.S. Baltus
Plaats Zaandam
Datum <Klik en voeg datum in>

Naam H.J. Dekker
Plaats Zaandam
Datum <Klik en voeg datum in>

Handtekening

Handtekening

Koper

Naam @
Plaats <Klik en type plaats>
Datum <Klik en voeg datum in>

Naam <Klik en type naam>
Plaats <Klik en type plaats>
Datum <Klik en voeg datum in>

Handtekening

Handtekening

Koper

Naam @
Plaats <Klik en type plaats>
Datum <Klik en voeg datum in>

Naam <Klik en type naam>
Plaats <Klik en type plaats>
Datum <Klik en voeg datum in>

Handtekening

Handtekening