

KOOPOVEREENKOMST PROJECT RAAKS III TE HAARLEM*model koopovereenkomst perceel grond Herenhuizen**versie 8 22-05-2019**Zaaknummer: 2190050/XS/TB*

Ondergetekenden, verkoper en koper, hebben op * een koopovereenkomst gesloten, hierna kortweg ook aangeduid als: “de koop”. De koopovereenkomst heeft de volgende inhoud:

DE PARTIJEN**De verkoper:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HBB Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34322007; voormelde vennootschap **HBB Ontwikkeling B.V** hierna te noemen: “verkoper”;

De koper(s):

Naam Koper 1 : [redacted]

Voornamen (voluit) : [redacted]

Beroep : [redacted]

Adres : [redacted]

Postcode en woonplaats : [redacted]

Geboortedatum en -plaats : [redacted]

Telefoon thuis : [redacted]

Telefoon werk : [redacted]

Telefoon mobiel : [redacted]

Email : [redacted]

Burgerlijke staat : Alleenstaand / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap*paraaf verkoper/koper*

Naam Koper 2 : [redacted]

Voornamen (voluit) : [redacted]

Beroep : [redacted]

Adres : [redacted]

Postcode en woonplaats : [redacted]

Geboortedatum en -plaats : [redacted]

Telefoon thuis : [redacted]

Telefoon werk : [redacted]

Telefoon mobiel : [redacted]

Email : [redacted]

Bank-/gironummer : [redacted]

Burgerlijke staat : Alleenstaand / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap

Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? **ja/nee**
met/zonder huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden

wordt de woning op beider naam gekocht? **ja/nee**

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

Adres Koper 1 / Adres Koper 2 / Ander adres, namelijk:

Postadres : [redacted]

Postcode : [redacted]

Plaats : [redacted]

Land : [redacted]

paraaf verkoper/koper

Gewenste aanspreekvorm Kopers (*alleen in te vullen indien Kopers getrouwd zijn*):

Geachte heer en mevrouw <naam Koper 1> - <naam Koper 2>

Geachte heer <naam Koper 1> en mevrouw <naam Koper 2>

Legitimatiebewijs koper 1

nummer:, uitgegeven te: op:

Legitimatiebewijs koper 2

nummer:, uitgegeven te: op:

hierna*, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, * genoemd: "koper".

In overweging nemende dat:

- A. de verkoper recht van levering heeft op drie percelen grond ten behoeve van de realisering van drie (3) herenhuizen (waarvan de grond de bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan, te weten de functies wonen/kantoor/praktijk) kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer(s) 7933 tot en met 7935 (thans eigendom van de gemeente Haarlem) en totaal vier en dertig (34) appartementsrechten (welke eveneens door de gemeente Haarlem zullen worden gesplitst) te realiseren op percelen grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer(s) 7932 en 7936, waarop het nieuwbouwproject Raaks III te Haarlem wordt ontwikkeld door verkoper, bestaande uit totaal vier en dertig (34) woningen, twee fietsenstallingen voor de bewoners in De Veste en De Lantaarn en twee (2) bedrijfsruimten, waarvan drie (3) herenhuizen gelegen aan de Zijlvest en grenzend aan een woontoren genaamd De Lantaarn, gelegen aan de Zijlvest met entree aan de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit zes (6) woonlagen en begane grond met een bedrijfsruimte op de begane grond (en vijftien (15) woonappartementen) en een woontoren genaamd De Veste, gelegen om en nabij de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit vier (4) woonlagen en begane grond en kelderruimte met een bedrijfsruimte op de begane grond, zestien (16) woonappartementen en een (deels) ondergrondse openbare fietsenstalling in de kelder en begane grond van het gebouw gelegen aan een te realiseren binnenstedelijk hofje genaamd: 'Boere'hof', hierna te noemen: "het project";
- B. koper ervan op de hoogte is dat van het totaal van de te realiseren woningen een percentage van tien procent (10 %) conform de regelgeving van de gemeente Haarlem bestemd is voor sociale verhuur voor een periode van tien (10) jaar.
- C. koper ervan op de hoogte is dat door de verkoper geen voorziening ten behoeve van parkeren hoeft te worden gerealiseerd ten behoeve van de eigenaren van de herenhuizen en woonappartementen, alsmede de bedrijfsruimten in het project, omdat naast het project een ondergrondse parkeergelegenheid (parkeergarage De Raaks) aanwezig is en koper daarvoor zelf een parkeervergunning kan aanvragen bij de gemeente Haarlem.

paraaf verkoper/koper

- D. koper ervan op de hoogte is dat de grond van de herenhuizen de bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan, te weten de functies wonen/kantoor/praktijk.
- *. verkoper reeds een omgevingsaanvraag heeft ingediend bij de gemeente Haarlem en conform huidige regelgeving de gebouwen en woningen 'aardgasloos' zullen worden opgeleverd. Voor dit project betekent dit meer specifiek dat er sprake zal zijn van een warmtepomp per woonappartement/herenhuis en de aanleg van zonnepanelen op het (gemeenschappelijke met sedum beplante) dak van de twee woontorens en zonnepanelen op de daken van de herenhuizen. Voor de toekomstige eigenaar/koper zal dan ook een verbod gelden om nu of in de toekomst een aardgas aansluiting voor het woonappartement dan wel de woning aan te vragen in verband met de omschreven warmtepomp (het project is immers een 'aardgasloze wijk').
 - *. thans het hele project in verkoop wordt gebracht;
 - *. de realisatie van het project geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede gevestigd en kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41 (hierna ook te noemen: “projectaannemer”);
 - *. de verkoop van een onroerende zaak (een perceel grond met daarop zich al dan niet bevindende opstallen) waarop door de projectaannemer een eengezinswoning zal worden gerealiseerd, geschiedt door de verkoper aan koper middels deze afzonderlijke koopovereenkomst waarbij de koopsom voor de onroerende zaak, in rekening zal worden gebracht;
 - *. de realisatie van een eengezinswoning op de onroerende zaak door en voor rekening van koper geschiedt door de projectaannemer middels een afzonderlijke aannemingsovereenkomst;
 - *. verkoper niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door de aannemer van zijn verplichtingen uit de aanneemovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende, de aannemer niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door verkoper van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende.

Komen overeen:

- I. De verkoper verkoopt aan de koper, die koopt van de verkoper*, ieder voor de onverdeelde helft*:

een perceel grond met daarop zich al dan niet bevindende opstallen en alle toebehoren om en nabij de Zijlvest te Haarlem, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning, thans bekend als bouwnummer * in het project “Raaks III”, kadastraal bekend gemeente **Haarlem, sectie C nummer *7935*7933*7934**, groot ongeveer * vierkante meter, waaraan door het kadaster een

paraaf verkoper/koper

voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
een en ander conform de verkooptekening, hierna ook te noemen: "perceel grond";
het omschreven registergoed hierna ook te noemen: "het verkochte".

- II. De koopsom voor het verkochte bedraagt:
- A. voor het perceel grond: *, inclusief verschuldigde omzetbelasting;
 - B. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de sub A vermelde koopsom, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid c.

Totaal A + B *

- III. De Koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de projectondernemer, om de eengezinswoning (af) te bouwen; deze overeenkomst hierna ook te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

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

- IV. Koper verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met de in de 'overweging nemende' omschreven uitgangspunten.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop':
De in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening':
De in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO BANK NV, rekeningnummer: NL23 ABNA 056.04.42.963;
3. 'akte van levering':
De voor de levering vereiste akte, mede inhoudende kwijting voor de koopsom, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. 'notaris':
Een van de (plaatsvervangend) notarissen van Krans Notarissen te Haarlem, Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem, Postbus 104, 2000 AC Haarlem, telefoon: 023-531.93.98, email:

paraaf verkoper/koper

notarissen@kransnotarissen.nl;

5. 'projectaannemer':
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede gevestigd en kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34051730;
6. 'project':
Raaks III te Haarlem bestaande uit totaal vier en dertig (34) woningen, twee fietsenstallingen voor de bewoners in De Veste en De Lantaarn en twee (2) bedrijfsruimten, waarvan drie (3) herenhuizen (waarvan de grond de bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan, te weten de functies wonen/kantoor/praktijk) gelegen aan de Zijlvest en grenzend aan een woontoren genaamd De Lantaarn, gelegen aan de Zijlvest met entree aan de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit zes (6) woonlagen en begane grond met een bedrijfsruimte op de begane grond (en vijftien (15) woonappartementen) en een woontoren genaamd De Veste, gelegen om en nabij de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit vier (4) woonlagen en begane grond en kelderruimte met een bedrijfsruimte op de begane grond, zestien (16) woonappartementen en een (deels) ondergrondse openbare fietsenstalling in de kelder en begane grond van het gebouw gelegen aan een te realiseren binnenstedelijk hofje genaamd: 'Boere'hof';
7. 'de aannemingsovereenkomst':
De tussen de projectaannemer en koper te sluiten aannemingsovereenkomst voor woningen met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling ter realisering van het verkochte;

1. Notariële akte van levering

1. Levering van het verkochte

De voor de overdracht vereiste akte van levering ten behoeve van juridische levering van het sub l. verkochte zal worden verleden ten overstaan van de notaris, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken na het laatste der hieronder onder a, b, c en d. bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat, dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden, genoemd in deze overeenkomst kan worden ontbonden;
- b. wanneer vaststaat, dat de tussen de projectaannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst ten aanzien van de realisering van de grondgebonden woning niet meer op een van de in die overeenkomst genoemde gronden kan worden ontbonden;
- c. wanneer vaststaat, dat alle opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 15 van de tussen de projectaannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst ten aanzien van de te realiseren grondgebonden woning, in vervulling zijn gegaan;
- d. wanneer vaststaat, dat al de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deze

paraaf verkoper/koper

overeenkomst, in vervulling zijn gegaan.

2. Medewerking ABC levering

Indien het verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper ermee genoegen nemen, dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

2. Kosten en belastingen

- a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
- b. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van verkoper en is deze in voormelde koopprijs begrepen.
- c. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de koopsom over de periode vanaf vier weken ná de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van de betaling van de koopsom, een en ander ongeacht het tijdstip van juridische levering.

Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vier procent (4 %) per jaar, te berekenen als volgt:

over het bedrag van de onder II.A. vermelde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf vier weken ná de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstgenoemde datum vier weken ná na de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan, ligt.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.

- d. Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de onder II.(A.) vermelde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van vier procent (4 %) per jaar, te berekenen als volgt:
over het bedrag van de onder II.(A.) vermelde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vier weken ná de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan, tot aan de datum van levering.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.

Op de dag van levering wordt de onder II.(A.) vermelde koopsom opeisbaar.

paraaf verkoper/koper

- e. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in lid c en lid d wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 360 dagen.

3. **Betaling**

- a. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- c. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4. **Geen waarborg**

De koper behoeft GEEN waarborg in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie te stellen.

5. **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

- a. De feitelijke levering (aflevering) van de eengezinswoning aan koper zal geschieden conform het bepaalde daaromtrent in de aannemingsovereenkomst.
- b. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid d van dit artikel omschreven, nodig zijn, met inachtneming van het feit dat thans op het verkochte het project nog zal moeten worden gerealiseerd.
- c. Koper verplicht zich na de juridische levering de projectaannemer in de gelegenheid te stellen het verkochte te betreden voor zover zulks in verband met de voorbereiding en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het project vereist en noodzakelijk is.
- d. Koper is voor wat betreft het perceel grond voornemens ná realisatie door de projectaannemer het verkochte te gebruiken als **woning** (waarvan de grond de bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan, te weten de functies wonen/kantoor/praktijk). Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee, dat het hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiekrechtelijke, privaatrechtelijke of andere gronden niet is toegestaan of wordt belemmerd.
- e. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren, met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

paraaf verkoper/koper

6. Juridische levering

- a. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het verkochte tevens met alle aanspraken op grond van erfdienstbaarheden, bijzonder verplichtingen als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
- b. In de titel van aankomst zijn erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen vermeld, terwijl aan verkoper uit anderen hoofde nog overige bijzonderheden met betrekking tot het registergoed verkochte bekend zijn. Een en ander blijkt tevens uit de resultaten van onderzoeken naar erfdienstbaarheden, uitgevoerd door de Dienst voor het kadaster en openbare registers. Deze bestaande erfdienstbaarheden sorteren volgens verkoper geen effect.
- c. Te dezen wordt speciaal verwezen naar het aan deze overeenkomst gehechte stukken, bevattende de weergave van de bepalingen en voorwaarden van de nieuw te vestigen erfdienstbaarheden (Bijlage 1 en Bijlage 2).

7. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken op dat moment niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

8. Overmaat, ondermaat

De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde situatietekening. Een eventuele afwijking ten opzichte van bedoelde situatietekening en/of een eventueel verschil tussen de hiervoor opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van het verkochte, zal geen der partijen recht verlenen, behoudens de rechten die de koper kan ontlenen aan artikel 2 van de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

9. Verrekening zakelijke belastingen

Niet van toepassing.

10. Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor sub 5 en 6 verklaarde, het navolgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

paraaf verkoper/koper

- b. in het kader van de realisatie van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek verricht. Daaruit blijkt dat er verontreiniging (waaronder begrepen asbest in de grond) is aangetroffen in het projectgebied, doch niet in de grond, waar het verkochte deel van uitmaakt. De aangetroffen verontreiniging in het projectgebied zal door de aannemer voor eigen rekening en risico zodanig gesaneerd zal worden dat het hele projectgebied (inclusief het verkochte) met inachtneming van de terzake geldende wettelijke bepalingen en overige daarmee samenhangende overheidsregels geheel voldoet aan de bestemming en het voorgenomen gebruik van het verkochte. Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het verkochte) na, door de project aannemer te verrichte saneringswerkzaamheden geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw.
- c. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-gekochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. aan verkoper zijn betreffende de percelen grond waarop het project deels gerealiseerd zal worden, geen bevelen en/of beschikkingen bekend, die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers;
- f.
 - a. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Woonruimtetwet. Ten aanzien van het verkochte is verkoper er ook niet mee bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende

paraaf verkoper/koper

regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;

- h. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

11. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor 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. 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).

12. Risico-overgang, beschadiging

- a. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper, met inachtneming van het bepaalde in de met de projectaannemer gesloten aanneemovereenkomst.
- b. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, wordt voor wat betreft ontbinding van de koopovereenkomst verwezen naar het bepaalde terzake risico-overgang opgenomen in de met de projectaannemer de projectaannemer gesloten aanneemovereenkomst.
- c. Het in lid a van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van verkoper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

13. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet

paraaf verkoper/koper

schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

- b. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

14. Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:

A.

(A) KEUZE

1. Ter zake van de realisering van het verkochte is door de koper geen financiering benodigd.

(B) KEUZE

1. de koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het verkochte geen hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en / of rente en premie van een levensverzekering dan EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.
2. de koper in het kader van de aanneemovereenkomst de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
3. Ter zake van de in sub 1. van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
4. Indien sub 1. vermelde voorwaarde niet wordt vervuld heeft de koper het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te

paraaf verkoper/koper

roepen, waardoor de koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

5. Indien de door de koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de verkoper is medegedeeld. De verkoper draagt er zorg voor dat de koper deze datum tijdig verneemt. Indien de koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in sub 1. van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
 6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in sub 1. en 2. van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
- B.** De koop is tevens ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld verkochte een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of 8a van die wet is geschied, tenzij:
- of verkoper door enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door de desbetreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
 - of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
- In verband met het vorenstaande *kunnen* partijen opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of door middel van een notariële akte van een dagtekening te voorzien.

15. Opschortende voorwaarden

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de hiervoor bedoelde aanneemovereenkomst ~~waarbij het navolgende geldt:~~

- ~~1. De overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk zes (6) maanden na het tekenen van deze overeenkomst:~~
 - ~~a. voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;~~

paraaf verkoper/koper

- ~~b. verkoper ten minste 70% van totaal vier en dertig (34) te verkopen woningen (derhalve vier en twintig (24)), waaruit het project bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;~~
 - ~~c. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning, dan wel andere noodzakelijke vergunningen toestemmingen of vrijstellingen, formele rechtskracht heeft/hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan/kunnen worden;~~
 - ~~d. de voor de realisatie benodigde percelen grond en appartementsrechten waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd door verkoper in eigendom zijn verkregen.~~
2. ~~De datum, waarop alle in artikel 15 lid 1. sub a tot en met sub c genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na deze datum door de verkoper aan de koper worden medegedeeld op de wijze zoals is overeengekomen in de met de projectaannemer gesloten aannemovereenkomst. Deze verplichting voor verkoper geldt eveneens bij het niet in vervulling gaan van deze opschortende voorwaarden binnen acht dagen na afloop van de laatste datum van de hiervoor vermelde opschortende voorwaarden.~~
3. ~~De verkoper is gerechtigd artikel 15 lid 1. sub b eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk op de hoogte zal stellen.~~

16. Zekerheidsstelling

De koper verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom en eventuele rente te voldoen. De koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele (bouw)nota's.

17. Aansprakelijkheid financiering

1. De verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlenen van hypotheekoffertes welke aan de koper zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 14.A. lid 6.
2. De koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel
paraaf verkoper/koper

14.A. lid 1 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen (op de in artikel 14 lid 4 voorgeschreven wijze) door aan de verkoper een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

18. Uitsluiting ontbindende voorwaarden

Partijen verbinden zich, behoudens het hiervoor in artikel 1 lid 3 bepaalde, in de akte van overdracht te verklaren dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zullen zijn uitgewerkt. Geen van partijen kan zich ter zake van de koop en de levering na ondertekening van de akte van overdracht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, tenzij zulks uitdrukkelijk door partijen wordt overeengekomen.

19. Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt één kalenderweek nadat de door beide partijen getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zodanig verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient bij voorkeur te geschieden bij op schrift gestelde, gedagtekende en ondertekende verklaring, hetzij rechtstreeks aan de verkoper, hetzij aan de voornoemde notaris, die hierbij door verkoper bevoegd wordt verklaard de ontbindingsverklaring in ontvangst te nemen. Verkoper zal de ontbinding zo spoedig mogelijk aan koper schriftelijk bevestigen (brief, fax). Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

20. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Koper maakt *geen* gebruik van zijn recht deze overeenkomst in te doen schrijven in de openbare registers gehouden door de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare registers. Alle daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van koper.

De aan deze inschrijving en de eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. Verkoper en koper zijn er mee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

21. Onverbrekelijkheid onderhavige overeenkomst met de aannemingsovereenkomst

Heden wordt door de koper met de projectondernemer een aannemingsovereenkomst gesloten voor
paraaf verkoper/koper

de bouw van een eengezinswoning op het verkochte. De aannemingsovereenkomst houdt enkel in zoverre verband met de onderhavige overeenkomst, dat, indien de aannemingsovereenkomst respectievelijk de onderhavige overeenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst) of vernietigd, tevens de onderhavige overeenkomst respectievelijk de aannemingsovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de uitvoering van de aannemingsovereenkomst door de projectondernemer.

22. Meer personen

Indien bij deze koopovereenkomst meer personen als koper zijn betrokken, zijn hun verplichtingen hoofdelijk.

Is er meer dan één koper, dan komen hen de rechten gezamenlijk, voor gelijke delen, toe, voor zover zij niet anders overeenkomen.

23. Overdracht van kooprechten aan een ander

Het is de koper zonder schriftelijke toestemming van de verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de te realiseren eengezinswoning is opgeleverd. Handelingen in strijd met het vorenstaande zijn als nietig te beschouwen ten aanzien van de verkoper.

24. Wijziging percentage omzetbelasting

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

25. Termijnen

Op de termijnen in deze koopakte is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

26. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

27. Kosten

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

paraaf verkoper/koper

28. Wijzigingen aanvraag (ingediende) omgevingsvergunning

Indien mocht blijken dat het voor de uitwerking en/of realisatie van het project nodig of wenselijk is dat de (aanvraag van de) (ingediende) omgevingsvergunning, dan wel enige andere vergunning, aanvraag of ander document gewijzigd dient te worden, dan zal de verkoper en/of projectaannemer met uitsluiting van de koper hiertoe volledig bevoegd zijn.

Koper verplicht zich nu voor alsdan:

- A. geen enkele beroeps- en/of bezwaar tegen aan te tekenen, dan wel gebruik te maken van welke andere juridische mogelijkheid dan ook (zoals het vragen van een voorlopige voorziening) tegen casu quo gericht op het tegenhouden van de bovenvermelde bescheiden/aanvragen/wijzigingen ten aanzien van de realisatie van het project en verleent privaatieve volmacht aan verkoper om vorenstaand (rechts)handelingen te verrichten;
- B. In de akte van levering zal nog worden opgenomen dat indien en voorzover koper jegens verkoper zijn verplichtingen zoals hierboven omschreven om het te bereiken resultaat te realiseren niet nakomt dan wel niet aan een derde oplegt, koper een direct opeisbare, zonder tussenkomst van een rechter opeisbare boete is verschuldigd aan verkoper voor elke dag dat hij in verzuim is.

*. Contractstukken

Koper en verkoper verklaren dat de navolgende contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbreekelijk deel uit maken. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden; de Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte stukken gelijkkluidend zijn.

Bijlage 1. Bijzondere bepalingen;*

Bijlage 2. Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem;

Getekend te _____

Verkoper:

Verkoper:

datum ondertekening:

paraaf verkoper/koper

Koper:

datum ondertekening:

Verklaring koper

Koper verklaart na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst een ontvangstbevestiging te ondertekenen en toe te sturen aan Verkoper.

paraaf verkoper/koper