

# KOOPOVEREENKOMST PROJECT ROZENBUURT

Projectmatige grondgebonden woningen.  
betreffende een perceel grond.

## De ondergetekenden:

1. a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. TIMPAAN WEST, statutair gevestigd te Hoofddorp, met adres: Polarisavenue 132, 2132 JX Hoofddorp (correspondentie-adres Postbus 3097, 2130 KB Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34158502;; en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: SCHOLTENS PROJECTEN B.V., statutair gevestigd te Wognum, met adres: Geert Scholtenslaan 10, 1687 CL Wognum (correspondentie-adres Postbus 18, 1687 ZG Wognum), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36041275,

*die bij het verstrekken van de volmacht handelden in hun hoedanigheid van enige vennoten van de vennootschap onder firma:*

**VOF ROZENBUURT**, gevestigd te Hoofddorp, met adres: Polarisavenue 132, 2132 JX Hoofddorp (correspondentie-adres Postbus 3097, 2130 KB Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73174297;

hierna te noemen: **“de verkoper”**;

verklaart op **^C** te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende(n):

2. Verkrijger 1:

Geslacht	: <b>{contact_aanhef}</b>
Voorletters	: <b>{contact_initialen}</b>
Voornaam	: <b>{contact_voornamen}</b>
Tussenvoegsel	: <b>{contact_tussenvoegsel}</b>
Achternaam	: <b>{contact_achternaam}</b>
Geboorteplaats	: <b>{contact_geboorteplaats}</b>
Geboortedatum	: <b>{contact_geboortedatum}</b>
Straat en huisnummer	: <b>{contact_huidig_adres}</b>
Postcode en plaats	: <b>{contact_postcode}</b>
<b>{contact_plaats}</b>	
Telefoon mobiel	: <b>{contact_telefoon}</b>
E-mail	: <b>{contact_email}</b>
Burgerlijke staat	: <b>{contact_burgelijkestaat}</b>

**Bouwkavels plan “Rozenbuurt fase1a” te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

Verkrijger 2:

Geslacht	: \${contact_aanhef}
Voorletters	: \${contact_initialen}
Voornaam	: \${contact_voornamen}
Tussenvoegsel	: \${contact_tussenvoegsel}
Achternaam	: \${contact_achternaam}
Geboorteplaats	: \${contact_geboorteplaats}
Geboortedatum	: \${contact_geboortedatum}
Straat en huisnummer	: \${contact_huidig_adres}
Postcode en plaats	: \${contact_postcode}
<b>\${contact_plaats}</b>	
Telefoon mobiel	: \${contact_telefoon}
E-mail	: \${contact_email}
Burgerlijke staat	: \${contact_burgelijkestaat}

hierna te noemen: **“de koper”**,

die verklaart (verklaren) op <sup>^C</sup> van de verkoper te hebben gekocht:

een perceel grond gelegen in het plan Rozenbuurt fase 1, gemeente **Hoorn** sectie **I** nummers **12182, 4336, 10956, 244** en **245**, perceelgrootte conform verkavelingsplan, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (perceel wordt bij levering gesplitst door de notaris).

Bouwkavel <sup>^C</sup> ongeveer groot <sup>^C</sup> m<sup>2</sup>, zoals dit gedeelte globaal en schetsmatig met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets en/of kavelpaspoort;

hierna ook te noemen: **het registergoed** of: **het verkochte**.

De verkoper en de koper hierna ook te noemen: “partijen”.

---

**Bouwkavels plan “Rozenbuurt fase1a” te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte bedraagt: € <sup>^C</sup> ,-- (vrij op naam).

Zegge: <sup>^C</sup> euro

*Vanaf 1 oktober 2022 is de koper rente verschuldigd over de koopprijs op basis van 6% per jaar tot aan de datum van juridische levering. De rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Dit artikel is alleen van toepassing als het juridisch eigendom van de grond op een later tijdstip zal plaatsvinden dan 1 oktober 2022.*

## **DE KOOP IS GESLOTEN ONDER DE VOLGENDE BEDINGEN:**

### **NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING**

#### **Artikel 1**

1. De juridisch levering van het gekochte zal geschieden bij akte, te verlijden ten overstaan Alsema van Duin Notaris & Juristen, Maelsonstraat 26, 1624 NP HOORN, telefoonnummer 0229 584040 op een door die notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de onder a en b bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemde in artikel 7 van deze overeenkomst kan worden ontbonden, alsmede
  - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 8 van deze overeenkomst gestelde voorwaarden zijn vervuld.
2. Indien het verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper ermee genoeg nemen, dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

### **BEDENKTIJD**

#### **Artikel 1 A**

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 kalenderweek na de terhandstelling heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **VERPLICHTINGEN VAN DE VERKOPER**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper het gekochte te leveren dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan vernietiging, vrij van huur, pandrechten, hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

- nadrukkelijk heeft aanvaard met uitzondering wat in deze overeenkomst is bepaald.
2. In de notariële akte van levering zullen voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald worden opgenomen:
    - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot eigendomsoverdracht van een perceel grond/woning;
    - b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden en andere bijzondere bepalingen ten behoeve en ten laste van het gekochte,
    - c. de aan de koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
  3. Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld in deze overeenkomst en welke opgenomen zullen worden in de akte van levering.
  4. Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkingen en de verplichtingen zoals omschreven in de aan deze akte gehechte bijlage en verplicht zich tot medewerking aan het in de leveringsakte vestigen van erfdienstbaarheden etc. ter uitvoering van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

## **KOSTEN EN BELASTINGEN**

### **Artikel 3**

1. Alle kosten en rechten aan de verkoop, levering en de overdracht verbonden, de kadastrale tarieven, notariskosten en omzetbelasting daarover, zijn voor rekening van de verkoper.
2. De ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting is in voormelde koopprijs begrepen.
3. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

## **BETALING**

### **Artikel 4**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. 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.
3. Uitbetaling zal eerst 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.

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

**FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE****Artikel 5**

1. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte aan koper zal na juridische levering geschieden in bouwrijpe staat, derhalve op hoogte en geëgaliseerd, geschikt voor verdere uitzetting (op basis van twee vaste gemarkeerde punten), bereikbaar voor bouwverkeer en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen. Bouwverkeer heeft toegang op werkdagen van 06.30 – 17.30 uur. De eenmalig uitgezette en aangewezen gemarkeerde punten dienen door of via de koper te worden beschermd en/of verklikt.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwkaavel ten behoeve van de bouw van een woning voor permanente bewoning nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
4. De zorgplicht van de verkoper eindigt per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders is overeengekomen.
5. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, ondermeer voor de voorziening van elektrische energie, water, kabel/CAI, telefoonaansluitingen, openbare verlichtingsmasten, aanduidingsborden, ontstoppingsputten, drainage, riolering, hemelwaterafvoeren en dergelijke, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. De koper is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden en niet te verwijderen.
6. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan, en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen in het verkochte.
7. Koper is verplicht zelf zorg te dragen dat er geen zaken door/over erfgrans met openbaargebied mogen steken, zowel bovengrond als ondergrond, zoals bijvoorbeeld funderingen, poeren en tuinafscheidingen.
8. Koper dient zelf zorg te dragen voor aanvragen van een energie leverancier.
9. Wanneer de afstand van de brievenbus groter of gelijk is dan 10 meter vanaf de weg dient de koper voor eigen rekening een brievenbus aan te brengen op aanwijzing van PostNL.

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## **JURIDISCHE LEVERING**

### **Artikel 6**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
  - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.De aan verkoper bekende lasten uit de voorgaande eigendomstitels zijn vermeld in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage.
3. Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen ten aanzien van de te bouwen woning opgelegd door de gemeente Hoorn en t.a.v. het onderhoud van de sloten e.d. tot naleving van de bepalingen, opgelegd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier.  
De koper verplicht zich tevens om de eventuele bij de oplevering aanwezige beschoeiing in stand te houden en tijdig en naar behoren te onderhouden, zonodig te herstellen of te vervangen e.e.a. conform de richtlijnen van het HHNK.
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 waarvan het verkochte deel uitmaakt te bestendigen.

---

### **Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## ONTBINDENDE VOORWAARDEN

### Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting van € ^C,--, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ^C,--
2. Indien deze 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 met 2 schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekende instellingen, uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
3. 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 lid 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 overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
4. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 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 2 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.

---

Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

### Artikel 8

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat binnen **9 maanden** na ondertekening door de koper van deze overeenkomst:

- a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **^C**, nummer **^C**, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
- b. de verkoper voor ten minste **80% van de in totaal 4 vrijstaande woningen, 80% van de in totaal 20 2^1 kapwoningen, 80% van de in totaal 13 rijwoningen en 80% van de in totaal 10 rug aan rug woningen**, de Ondernemer is vrij om te beginnen met de bouw per afzonderlijk woningtype, onafhankelijk van het aantal verkochte woningen van een ander type, een SWK overeenkomst heeft gesloten 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de verkoper;
- d. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
- e. Dat koper heden een aannemingsovereenkomst aangaat ter zake van de bouw van de op het gekochte geprojecteerde woning, welke aannemingsovereenkomst tot de ondertekening van de akte van levering tot eigendomsoverdracht onlosmakelijk verbonden is met de koop. Indien één van beide overeenkomsten rechtsgeldig wordt ontbonden, is de andere overeenkomst eveneens van rechtswege ontbonden.

---

Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :



## **OVERMAAT, ONDERMAAT**

### **Artikel 9**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens indien het verschil 5% of meer bedraagt van de bij de omschrijving van het verkochte vermelde maat of grootte. Hierdoor ontstaat een rechtsvordering tot vergoeding op basis van de koopprijs per vierkante meter (derhalve koopprijs van het verkochte gedeeld door het aantal verkochte vierkante meters) over het verschil dat groter is dan 5% van de verkochte maat of grootte.

## **VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN**

### **Artikel 10**

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zullen **niet** worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

## **GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER**

### **Artikel 11**

Verkoper verklaart het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
3. Aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  - a. als beschermd monument in de zin van Erfgoedwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
5. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
6. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

- vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

## **BEPALINGEN BODEMVERONTREINIGING**

### **Artikel 12**

1. Ten aanzien van het gebruik van het registergoed verklaart verkoper dat het registergoed uitsluitend voor agrarische doeleinden is gebruikt.
2. Voor zover aan verkoper bekend:
- is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
  - zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Het is verkoper niet bekend, dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate verontreinigd is met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- Door Grondslagbodemkwaliteitsbureau is een verkennend bodemonderzoek verricht, met kenmerk 29171, rapport 01 d.d. 6 september 2018 en met kenmerk 2971, rapport 01 d.d. 4 februari 2019. *Uit genoemde rapportages blijkt, dat het verkochte geschikt is voor de beoogde functie "wonen met tuin". Echter, er geldt de gebruiksbeperking om grondwater te onttrekken.*
- Een exemplaar van beide rapportages is onder berusting van de notaris en kan bij de notaris worden ingezien.

### **ONDERGRONDSE TANKS**

4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

### **ASBEST**

5. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

## **INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER**

### **Artikel 13**

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).

## **RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING**

### **Artikel 14**

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.

## **INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE**

### **Artikel 15**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de laatste de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft 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 van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

## **TWEE OF MEER (VER)KOPERS**

### **Artikel 16**

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **KOSTEN ONDERZOEK NOTARIS**

### **Artikel 17**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde kan de notaris de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden in rekening brengen; deze kosten zijn dan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **WOONPLAATSKEUZE**

### **Artikel 18**

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **BIJZONDERE BEPALING**

### **Artikel 19**

1. Koper aanvaardt dat er in verband met de realisatie van naastgelegen nieuwbouwwoningen in de omgeving sprake kan zijn van overlast in de zin van geluid, zandverstuiving etc. en het tijdelijk niet of moeilijk bereikbaar zijn van het verkochte.
2. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het verkochte en de op te richten woning bereikbaar zijn middels een bouwweg. Bij aanvang van bewoning van de op te richten woning kan het zijn dat deze bouwweg, tot het moment dat tot definitieve bestrating wordt overgegaan, nog aanwezig is. Ieder gebruik van deze bouwweg geschiedt op eigen risico.
3. De keten, opslag van materialen etc. benodigd voor de bouw van de woning dienen op eigen terrein te worden geplaatst en mogen geen belemmering zijn voor de overige kopers in de voortgang van hun werk. (geldt voor zelfbouw)
4. De koper is verplicht het verkochte te voorzien van bouwhekken c.q. het verkochte afsluitbaar te maken. (geldt voor zelfbouw)
5. Indien koper handelt in strijd met de leden 3 en 4 van dit artikel verbeurt koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 5.000,-- per overtreding.

## **VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE**

### **Artikel 20**

De koper verklaart de onderstaande door de gemeente Hoorn aan de verkoper opgelegde bepalingen en voorwaarden als eigen verplichting te accepteren en deze getrouwelijk jegens de gemeente Hoorn te zullen nakomen:

- 20.1 Verkoper verplicht zich jegens de Gemeente, op straffe van het verbeuren van een boete bij niet nakoming van de verplichting, per overtreding van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), bij de verkoop van bouwkavels in de daartoe te sluiten overeenkomst onder meer

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

de volgende bijzondere bepalingen in de vorm van kettingbeding dan wel een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (BW) op te nemen:

**20.1a. In geval van bouw kavels:**

1. een bouwplicht voor de koper waarbij binnen 9 maanden na het passeren van de koopakte een volledige aanvraag omgevingsvergunning bij de Gemeente is ingediend;
2. binnen een half jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend door koper een aanvang gemaakt is met de bouw (start heiwerkzaamheden);
3. binnen 3 jaar na het passeren van de koopakte de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, een en ander met de boetebepaling dat de koper per tijdvak van 3 maanden na genoemde periode van 3 jaar een geldboete van 25% van de koopprijs aan de Gemeente verbeurt;
4. een verbod op vervreemding van het gekochte, of het met zakelijke rechten (uitgezonderd het vestigen van hypotheek) bezwaren, indien niet aan de bouwplicht als bedoeld in lid a van dit artikel van deze overeenkomst is voldaan tenzij de Gemeente daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend.

**20.1b. 1. In geval van kavels voor rijwoningen**

De verplichting van koper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op eigen erf twee van de openbare weg met auto toegankelijke aangelegde parkeerplaatsen zoals op de tekening aangegeven plaatsen met de minimale afmetingen van 2.50 meter breed en 5.00 meter lang, deze parkeerplaats in stand te houden, te onderhouden en als zodanig te gebruiken zulks met een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag, verschuldigd aan de Gemeente bij niet nakoming;

Om het gebruik van de parkeerplaatsen als parkeerplaats te garanderen is het de koper danwel zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk - al dan niet tijdelijk - af te schermen en/of af te sluiten door middel van schuttingen, deuren en/of op andere wijze, en of bij de achter tuin te betrekken.

**2. Ingeval van: kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen:**

De verplichting van koper om gelijktijdig met gereedkomen van de woning op eigen erf twee van de openbare weg met auto toegankelijke parkeerplaatsen op de daarvoor op de tekening aangegeven plaatsen aan te leggen met de minimale afmetingen per parkeerplaats van 2.50 meter breed en 5.00 meter lang

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

e.e.a. conform situatie tekening (naast of achter elkaar), deze parkeerplaatsen in stand te houden, te onderhouden en als zodanig te gebruiken zulks met een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag, verschuldigd aan de Gemeente bij niet nakoming.

Om het gebruik van de parkeerplaatsen als parkeerplaats te garanderen is het de koper danwel zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk - al dan niet tijdelijk - af te schermen en/of af te sluiten door middel van schuttingen, deuren en/of op andere wijze.

20.1c. In geval van de aanleg/aanplant van een haag, boom en/of hekwerk conform de landschappelijke inrichting, zoals bedoeld in artikel 24 van deze overeenkomst de verplichting van koper deze hagen, bomen, hekwerken en de landschappelijk inrichting in stand te houden, te onderhouden en indien noodzakelijk te vervangen of te vernieuwen;

20.1d. **Algemeen:**

1. een gedoogplicht voor toegang tot en onderhoud van voorzieningen van openbaar nut, alsmede een plicht tot medewerking aan de eventuele vestiging van de voor dit doel noodzakelijke beperkte zakelijke rechten, één en ander met de bepaling dat voor iedere dag dat de koper niet voldoet aan deze verplichting een direct opeisbare boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) verbeurt aan de Gemeente;
2. een kettingbeding dat de koper dan wel zijn rechtsopvolgers, de bijzondere bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 20.1 sub a t/m c van deze overeenkomst, in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht, woordelijk opnemen onder verbeurte van een direct opeisbare boete van 25% van de koopprijs van de woning of kavel ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan;
3. hoofdelijke aansprakelijkheid voor eigenaren van een kavel en/of woning. In voorkomend geval zal de gemeente bij niet nakoming van voornoemde verplichting, verkoper informeren alvorens tot invordering van de boete over te gaan.

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

**BOUWPLICHT****Artikel 21**

De koper is verplicht op het verkochte een eengezinswoning voor permanente bewoning op te richten met inachtneming van de door de gemeente opgestelde voorschriften, zoals deze onder meer voortvloeien uit het geldende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden "Hoorn – Bestemmingsplan Rozenbuurt" d.d. 21 september 2021, inclusief overzicht voorgestelde wijzigingen (kenmerk NL.IMRO.0405.BPRozenbuurt-va01) en het beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt (5-2-2021), zoals vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn d.d. 21 september 2021 en beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Gedoogplicht, kwalitatieve verplichting****Artikel 22**

1. Koper is verplicht te dulden, dat het verkochte en de daarop te stichten woning grenzen aan een bestaande voetbal- en handbalcomplex en is in verband daarmee te dulden dat daardoor licht- en of geluidhinder kan ontstaan. Koper is tevens verplicht te dulden, dat de circa 140 parkeerplaatsen, welke voor het grootste gedeelte gelegen zijn aan de Red Naomistraat (Dubbele Laan) te gebruiken zijn door bestemmingsverkeer van het bestaande complex van Sportvereniging Westfriezen. Deze parkeerplaatsen zijn in basis niet beschikbaar voor de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de op het verkochte te stichten woning. Eigenaren, gebruikers en bezoekers dienen eerst gebruik te maken van de eigen (2) parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Koper is tevens verplicht te dulden, dat er mogelijk geluidshinder is van het in de nabijheid van het verkochte gelegen kerkgebouw, waaraan zich een kerkklok en een klok, die een aantal keer per uur slaat, bevinden.
3. Geldend voor de kavelnummers 6 en 7: Koper is verplicht te dulden, dat op het verkochte een peilschot aanwezig is; tevens is koper verplicht te dulden dat daaraan onderhoud of vernieuwing plaatsvindt en dat daarvoor het verkochte betreden moet worden.
4. Geldend voor de "Rug-aan-rug-woningen" Type Finess en de Hofwoningen: Koper is verplicht te dulden, dat op het verkochte een containerkast aanwezig is; tevens is koper verplicht deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.
5. De in lid 1 tot en met 4 van dit artikel bedoelde verplichtingen worden bedongen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Zij komen voorts overeen dat mede zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

6. De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
7. Alleen geldend voor kavel nummer 7: Koper verklaart bekend te zijn met de aansluiting van de brug, welke aansluiting op aan of nabij het verkochte is gelegen.
8. Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt, dat de aan de zuid rand (kavel nr's 1 tot en met 7) van het plangebied Rozenbuurt gelegen c.q. aan te leggen waterpartijen zijn aan gewezen als ecologische zone. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bestemmingsplan kaart via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **ERFDIENSTBAARHEDEN EN MANDELIGE ZAKEN**

### **Artikel 23**

Koper is bekend met en aanvaardt de navolgende punten, welke in de akte van levering zullen worden opgenomen en nader worden uitgewerkt:

1. Er is een nutsstrook aanwezig op de kavels 48, 49, 50, 65, 66, 87, 88, 156, 155. Ten behoeve van de in deze strook gelegen nutsvoorzieningen zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd c.q. een kwalitatieve verplichting worden bedongen, waarbij tevens bepaald wordt, dat het niet is toegestaan op deze strook een gesloten verharding en/of diepwortelende bomen en/of struiken en dergelijke te planten.
2. De brug, gelegen bij de bouwnummers 88 en 89 en 155 en 156 is eigendom van bouwnummer 89 respectievelijk 156. In de akte van levering zal een erfdienstbaarheid van overpad met bijbehorende bepaling over onderhoud en dergelijke worden gevestigd ten behoeve van de mede aan deze brug grenzende bouwnummers 88 respectievelijk 155, om over deze brug te voet, met de fiets, kinderwagen, kruiwagen of ander klein vervoermiddel te gaan.
3. De bergingsgangen behorend bij de bouwnummers 22 tot en met 31 alsmede het dak, gelegen boven de bergingen behorend bij de bouwnummers 22 tot en met 31 zullen in de akte van levering worden bestemd tot mandelige zaak.
4. De straat en de steeg, gelegen achter c.q. naast de woningen met de bouwnummers 142 tot en met 169 en nummer 153, 155 en 156 alsmede de straat en de steeg, gelegen achter c.q. naast de woningen met de bouwnummers 75 tot en met 102 en nummer 87 tot en met 89 zullen worden bestemd tot mandelige zaken ten behoeve van de gemelde, daaraan grenzende, woningen.
5. Het stuk groen, gelegen bij de hof-woningen met de bouwnummers 103 tot en met 112 en 113 tot en met 122 zullen in de akte van levering worden bestemd tot mandelige zaak ten behoeve van de daaraan grenzende woningen met gemelde bouwnummers.

---

### **Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :



Ten aanzien van elk van de tot mandeligheid bestemde zaak zullen de globaal de bepalingen gelden, die in de Bijlage behorend bij deze koopovereenkomst onder J. zijn opgenomen.

## **HAAG, BOOM, HEKWERK EN BESCHOEIING**

### **Artikel 24**

Koper is verplicht de volgende voorzieningen te dulden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen:

1. De aanleg en aanplant alsmede plaatsing van de landschappelijke inrichting (Haag, boom en hekwerk) op de uit te geven percelen één en ander zoals aangegeven op de situatietekening behorende bij deze koopovereenkomst en opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden "Hoorn – Bestemmingsplan Rozenbuurt" d.d. 21 september 2021, inclusief overzicht voorgestelde wijzigingen (kenmerk NL.IMRO.0405.BPRozenbuurt-va01) en het beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt (5-2-2021), zoals vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn d.d. 21 september 2021 en beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Deze landschappelijke inrichting wordt eigendom van de koper van de betreffende grond; onderhoud en beheer van deze hagen, bomen en / of hekwerken komen derhalve voor rekening en risico van de koper.

2. De eventueel aanwezige beschoeiing grenzend aan de waterzijde van het perceel behoort tot de eigendom van koper, zodat onderhoud en zonodig vernieuwing van deze beschoeiing derhalve in opdracht en voor rekening van de koper dient te geschieden.

### **Artikel 25**

De koper wordt geacht ermee bekend te zijn, dat in het kader van het bouwrijp maken er werkzaamheden zijn of zullen worden uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Daarnaast kan met name ter plaatse van de bouwnummers 6, 47 tot en met 50, 65 tot en met 67, 87 tot en met 89, 154 tot en met 156 sprake zijn van zetting wegens het dempen van de voormalige sloot ter plaatse van deze bouwnummers.

Als gevolg van deze werkzaamheden kan er (plaatselijk) sprake zijn van een geroerde ondergrond. Na levering van de kavel kan er sprake zijn van restzetting. Indien deze extra zetting van de grond optreedt, kan de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

## ALGEMEEN

### Artikel 26

Bij het notarieel transport van het registergoed wordt artikel 20 tot en met 25 middels een kettingbeding of kwalitatieve verplichting in de akte opgenomen (deze voorwaarden gelden voor elke opvolgende koper).

### Koppeling met aannemingsovereenkomst

#### Artikel 27

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Scholtens Bouw Wognum B.V. gesloten c.q. te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Aldus getekend te  
op

2022

op

2022

De Verkoper:

VOF Rozenbuurt  
{{signer3}}

De Koper:

^C  
{{signer1}}

^C  
{{signer2}}

Koper registergoed kavel ^C

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## BIJLAGE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST “ROZENBUURT”

---

*De volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zullen ten laste van de koper worden bedongen en vastgelegd:*

### Algemeen

#### A. voorzover het eigenaren van de woningen betreft die aan elkaar grenzen:

1. Licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat aan en in de op het/de daar aangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan.
2. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het naburige bouwperceel hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het naburig bouwperceel is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het naburige bouwperceel/woning wordt belemmerd, behoudens parkeerplaats(en) .
3. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:
  - a. dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op het/de daar aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwpercelen zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende onder- en bovengrondse kabels en leidingen en ventilatiesystemen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;
  - b. dat, indien van toepassing, eventuele meerwerkopties en eventuele latere verbouwingen kunnen worden gerealiseerd, mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften.

---

Bouwkavels plan “Rozenbuurt fase1a” te Zwaag

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

4. Inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperc(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt.

**B. voorzover het de eigenaren van de woningen en eventuele garages betreft welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar grenzen, aangevuld met:**

1. Afvoer van regenwater en drup, afvoer van grondwater en afvoer van rioolwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing en het rioolwater overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen, rioleringen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes de ene naar open water en de andere naar het rioelstelsel..
2. Gevelverbinding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding.
3. Kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de gevelonderdelen, niet zijnde kozijnen, ramen, deuren en goten van de woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van alle betreffende bouwpercelen, tezamen een nieuw kleurenschema overeenkomen en dit kleurenschema door de welstandscommissie schriftelijk is goedgekeurd. De legeskosten verschuldigd voor het verkrijgen van deze goedkeuring zijn voor rekening van de aanvragers.

**C. ten aanzien van de openbare voorzieningen:**

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte in de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht bevestigd te laten.

Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, ter keuze van de gemeente.

3. De koper is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.
4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten worden veroorzaakt.
5. Omtrent de plaats en wijze van het in lid a gestelde, wordt tevoren met de koper overleg gepleegd. De koper is gehouden al datgeen dat overeenkomstig deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Het verkochte zal na het verrichten van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden, zoveel mogelijk weer in de toestand worden hersteld zoals die aanwezig was direct voordat de werkzaamheden een aanvang namen.

**D. ten aanzien van de nutsvoorzieningen:**

1. Ten behoeve van de KPN Telecom en/of glasvezelleverancier en/of de met haar in één concern verbonden vennootschappen wordt het recht gevestigd tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het verkochte. De bepalingen gelden eveneens ten behoeve van provinciale, regionale en gemeentelijk nutsbedrijven casu quo door de gemeente aan te wijzen particuliere kabelbedrijven.
2. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten behoeve van algemeen nut te dulden, ondermeer voor de voorziening van elektrische energie, stadsverwarming, water, kabeltelevisie- casu quo Centrale Antenne Inrichting, telefoonaansluitingen, glasvezel aansluiting, riolering, hemelwaterafvoeren, brandkranen en dergelijke en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan, en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen in het verkochte.  
De koper is verplicht te gedogen dat aanwijspaaltes of –bordjes ten behoeve van de brandkranen dan wel andere voorzieningen op het verkochte of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de koper is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden.
3. Wanneer de afstand van de brievenbus groter of gelijk is dan 10 meter vanaf de weg, dient de koper voor eigen rekening een brievenbus aan te brengen op aanwijzing van de PostNL.

---

**Bouwkavels plan “Rozenbuurt fase1a” te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

**E. Gedoogplicht**

1. De koper en zijn/haar rechtverkrijgenden zullen in voorkomende gevallen gedogen dat door of vanwege de gemeente van het gekochte gebruik wordt gemaakt om kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden. Zij/hij dien(t/en) - voorzover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft - eraan mee te werken dat daarvoor erfdienstbaarheden worden gevestigd.
2. De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet méér beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
3. De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper(s) c.q. gebruik(st)er(s).
4. Ingeval de gemeente bij het aanbrengen van de in dit artikel bedoelde voorzieningen schade aan het gekochte c.q. de daarop met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde opstallen toebrengt, is zij/hij verplicht deze op zijn kosten te herstellen.

**F. Gebruik van het gekochte:**

1. De koper c.q. haar/zijn rechtverkrijgenden zijn niet bevoegd het gekochte en de op grond van deze overeenkomst te realiseren bebouwing op een andere wijze of tot een ander doel te (laten) bestemmen c.q. te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de op grond van deze koopovereenkomst te realiseren bestemming.  
Afwijking van deze bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden.
2. Burgemeester en wethouders zijn verplicht de in het vorige lid bedoelde toestemming te verlenen indien het voorgenomen gebruik overeenstemt met de aan het gekochte in een na het sluiten van deze koopovereenkomst van kracht geworden , geldend bestemmingsplan gegeven bestemming. Zij zijn bevoegd aan die toestemming de alsdan in deze gemeente in vergelijkbare gevallen gebruikelijke voorwaarden te verbinden. Bedoelde toestemming doet niet af aan het overigens in deze overeenkomst met betrekking tot het gebruik van het gekochte bepaalde.

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

### **G. Kwalitatieve verplichtingen.**

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in lid F (Gebruik van het gekochte) lid 1 en 2 als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek op het gekochte zal rusten en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.  
Zij komen voorts overeen dat mede zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.
2. De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

### **H. Kettingbedingen.**

1. Het bepaalde in lid E (Gedoogplicht) lid 1 en 2 dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
2. Koper c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel en van lid I (Erfdienstbaarheden) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

### **I. Erfdienstbaarheden.**

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in lid E en G voor zover onderhoud en instandhouding betreffend - als erfdienstbaarheid ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom toebehorende openbare buitenruimte, waterpartijen daaronder begrepen, op het gekochte zal rusten.
2. Deze erfdienstbaarheden zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

### **J. Bepalingen met betrekking tot de mandelige zaken**

#### Beheer en beschikking

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de woning (de hoofdzaak) van die deelgenoot. Levering en bezwaring van de aan een deelgenoot toebehorende hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling

van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.

2. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
3. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

#### Bestemming. Het gebruik.

1. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de in de akte van levering opgenomen bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.
2. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak met betrekking tot gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.

#### Bijdrage in de kosten, verzekering, schade en herstel

1. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel, vernieuwing, verlichting en stroomverbruik daarvan. Iedere deelgenoot is een door alle deelgenoten samen vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
2. Iedere deelgenoot is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat, indien van toepassing, de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.

---

### **Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :



3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.
4. Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
5. Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.

#### Vergadering van deelgenoten

1. Ieder van de deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak.
3. De overeenkomstig sub 1 bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste drie/vierde ( $\frac{3}{4}$ ) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
  - a. het gebruik;
  - b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);
  - c. de inrichting van de mandelige zaak.
  - d. Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie/vierde ( $\frac{3}{4}$ ) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
4. Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen.

---

#### **Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.

5. De hiervoor bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden onzegd.
6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
8. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. Een deelgenoot kan van de overige deelgenoten niet vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de mandelige zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt.

#### Beheersregeling

De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek. Deze beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.

Ten behoeve van het beheer kan eventueel een beheersvereniging opgericht worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en verbindt zich alsdan lid te worden van deze beheersvereniging. Het verplichte lidmaatschap van de beheersvereniging zal alsdan als kettingbeding in de akte opgenomen worden, onder de bepalingen zoals hiervoor onder "H. Kettingbedingen" opgenomen.

#### Einde mandeligheid

De mandeligheid eindigt:

1. indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;

2. indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de woningen van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
3. zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd

### **Verwerking persoonsgegevens**

De Verkrijger is ermee bekend dat de Verkoper de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld. Eén en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

### **(Her)ontwikkeling en wijziging omgeving**

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de Verkoper zich het recht voorbehoudt het project uit te breiden, gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te her ontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.
2. De omgeving waar de woning deel van uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen alsmede en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn en het plan kan worden uitgebreid. De Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de omgeving niet te bouwen. De Koper vrijwaart de verkoper/ondernemer en stemt hier mee in van de (plan)schade (o.a. verlies van uitzicht) die kan ontstaan van een uitbreiding en of wijziging van het plan. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud.
3. De koper is bekend met het feit dat de verkoper, dan wel een andere partij waar verkoper direct dan wel indirect bij betrokken is of afspraken mee heeft, nieuwbouwplannen van koop- en huurwoningen en/of overige gebouwen op de overige fases aangegeven op de situatietekening ontwikkelt en realiseert. De koper zal zich onthouden van directe danwel indirecte acties in welke vorm dan ook, die gericht zijn tegen deze voormelde nieuwbouwplannen. Indien de koper zich

---

#### **Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

- niet zal onthouden van dergelijke acties, zal hij op voorhand een direct opeisbare boete van € 150.000,-- verbeuren, onverlet latende de mogelijkheid tot het claimen van een schadevergoeding als gevolg van door de verkoper geleden totale schade door dit bezwaar van koper.
4. Koper verklaart en aanvaardt uitdrukkelijk dat in de koopprijs van het hierbij verkochte een mogelijke planschade, waar koper in de toekomst eventueel recht op zou kunnen hebben als gevolg van bouwplannen van verkoper, dan wel een andere partij waar verkoper direct dan wel indirect bij betrokken is of afspraken mee heeft, in de koopprijs van het hierbij verkochte is verdisconteerd. Koper zal dan ook afzien van iedere vorm van het indienen van een planschadeclaim jegens de door de verkoper, dan wel een andere partij waar verkoper direct dan wel indirect bij betrokken is of afspraken mee heeft, aangevraagde vergunningen of bestemmingswijzigingen, bij verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan de hoogte van de ingediende planschadeclaim van koper.
  5. De in dit artikel vermelde verplichtingen die koper jegens verkoper is overeengekomen, zal koper als een kwalitatieve verplichting opnemen in geval van notariële levering van het hierbij verkochte aan (een) derde(n), op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete, groot € 150.000,-- aan verkoper.

De Verkoper:

VOF Rozenbuurt.  
{{signer3}}

De Koper:

Dhr.  
{{signer1}}

Mevr.  
{{signer2}}

---

**Bouwkavels plan "Rozenbuurt fase1a" te Zwaag**

t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :

## BIJLAGE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST

1. Situatie tekening, d.d. 23-06-2022
2. Bestemmingsplan “Hoorn – Bestemmingsplan Rozenbuurt” d.d. 21 september 2021, inclusief overzicht voorgestelde wijzigingen (kenmerk NL.IMRO.0405.BPROzenbuurt-va01) en het beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt (5-2-2021), zoals vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn d.d. 21 september 2021 en beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. Bijlage bestaande lasten en beperkingen

---

**Bouwkavels plan “Rozenbuurt fase1a” te Zwaag**  
t.b.v. projectmatige woningen

Paraaf verkoper :

Paraaf koper :