

Contractnummer : 330.30001757.900
Projectnaam : Holenkwartier 2B
Bouwnummer : 900

KOOPOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam

hierna te noemen "Verkoper"; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonplaats:
Postcode:
Straat:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:	Samenwonend	Samenwonend

De hierna onder I van deze akte bedoelde perceel bouwgrond wordt op naam van Koper 1 gekocht.

hierna (tezamen) te noemen "Koper",

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "Partij",

Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Hoorn**, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied **Holenkwartier 2B** te **HOORN**, hierna te noemen "het Project".
2. Verkoper heeft de benodigde bouw kavels in het Project in eigendom danwel het recht op levering van de benodigde bouw kavels in het Project.

Contractnummer 330.30001757.900

3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel bouwgrond, de bouwkaavel, (indien daarvan sprake is) met de daarop in aanbouw zijnde dummy verkoop aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwkaavel voor zijn rekening en risico de dummy verkoop in het Project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Partijen verklaren per **06.06.2025** te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

- I Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven dummy verkoop gelegen in het Project. Het betreft: een perceel / de percelen grond ter grootte van circa **250 centiare (m²)**, overeenkomstig de bij notaris **Westvaer B.V. te AMSTERDAM**, hierna te noemen "de Notaris", gedeponeerde (juridische) situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het/de bouwnummer(s) **900 + parkeerplaats P900 (indexnr. 999)**, gelegen in het plan **Holenkwartier 2B te HOORN**, kadastraal bekend als **Hoorn sectie X nummer(s) niet bekend**, hierna te noemen: "het Verkochte".

Koopsom

- II De koopsom van het Verkochte bedraagt:

	<i>bedragen in €</i>
Grondkosten (inclusief omzetbelasting)	0,00
Parkeerplaats P900 met indexnr. 999 (inbegrepen in koopsom)	0,00
Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst.	0,00
Totale koopsom (inclusief omzetbelasting)	<u>€ 0,00</u>

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. De termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen, worden door de Ondernemer aan de Verkoper gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer.

Contractnummer 330.30001757.900

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst digitaal ter beschikking wordt gesteld aan de Notaris en dat een exemplaar van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld. De in deze overeenkomst genoemde bijlagen worden niet door beide Partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht, maar digitaal ter beschikking gesteld aan Koper.

De over de koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

Artikel 1 Bedenktijd

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 van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1 Wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de levering van het Verkochte geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk na het bericht van Verkoper als bedoeld in lid 3 van dit artikel, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van de Aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de Notaris. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.
- 2.3 Koper is zich ervan bewust dat, vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden, een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt ingepland.
Indien en voor zover dit gevolg heeft dat de levering van het Verkochte plaatsvindt na de door Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst en/of artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.

Contractnummer 330.30001757.900

- 3.2 De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Koper.
- 3.3 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan.
- 3.4 Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7% per jaar** over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **01.09.2025**, tot aan de datum van levering.
Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal 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 kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden bij de levering, in de staat waarin het zich dan bevindt.
Voor zover aan Verkoper bekend bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwkaavel nodig zijn. Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht Verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van de woning te hebben uitgevoerd.

Contractnummer 330.30001757.900

Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de woning (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het Verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolerings ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) de daarop in aanbouw zijnde woning.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen 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 genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering. Bijzondere bepalingen akte van levering

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken of beslagen (of inschrijvingen daarvan) dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde Conceptakte van Levering. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

- 8.1 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 8.2 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Contractnummer 330.30001757.900

Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. op het Verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

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).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

- 12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.
- 12.2 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, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,of:

Contractnummer 330.30001757.900

- b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst, vrijwaring realisatie

- 13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke Partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 13.3 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

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

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in

Contractnummer 330.30001757.900

artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰) van de koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de koopsom; of
- b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.

14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

14.4 Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 sub a zodra de koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 14.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

Artikel 15 Termijnen

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

Artikel 16 Twee of meer kopers

16.1 Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Artikel 18 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 20 Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Contractnummer 330.30001757.900

Artikel 21 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlelen.

Artikel 22 Woonomgeving

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 23 Fasering/herontwikkeling

- 23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
- het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.
- 23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Verkrijger is opgeleverd.

Contractnummer 330.30001757.900

Artikel 24 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 25 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.
Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.
3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk

Contractnummer 330.30001757.900

- is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de Partij die het betreft.

Artikel 26 Tolk

Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

Artikel 27 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

Contractnummer 330.30001757.900

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 28 Eteck

MODELBEPALING KETTINGBEDING LEVERINGSAKTE

Artikel A Kettingbeding

1. Terzake van elke unit, zijnde een ruimte met een aansluiting, geldt de volgende verplichting: de koper

van de desbetreffende unit (hierna: "Koper") is verplicht om gedurende de exploitatieperiode met de exploitant van de Energievoorziening, dan wel diens rechtsopvolger(s) (hierna "Exploitant"), een Leveringsovereenkomst of Leverings- en huurovereenkomst (hierna: "Leveringsovereenkomst") (inclusief door Exploitant gehanteerde algemene voorwaarden) te sluiten voor de levering van warmte, warm tapwater en/of koude conform voornoemde Leveringsovereenkomst:

Koper is verplicht om bij iedere overdracht van een unit, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om

- (i) onverwijld met Exploitant een Leveringsovereenkomst met een looptijd van de exploitatieperiode te sluiten, en
- (ii) gedurende de looptijd van de leveringsovereenkomst niet zelf een additionele warmte- en/of koude-installatie te doen realiseren dan wel warmte, warm tapwater en/of koude van een andere dan exploitant te betrekken.

3. Koper zal gedurende de exploitatieperiode geen warmte, warm tapwater en/of koude van andere exploitanten (laten) betrekken dan van Exploitant. Koper heeft voorts de verplichting om de benodigde warmte, warm tapwater en/of koude niet op een andere wijze dan door de levering van Exploitant te verkrijgen.

4. Indien Koper (een deel van) de verkochte unit niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere

huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met Exploitant te sluiten. De hiervoor genoemde verplichting van Koper tot het sluiten van een Leveringsovereenkomst is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in

stand houdt met Exploitant. Indien er (op enig moment) gedurende de exploitatieperiode geen Leveringsovereenkomst is aangegaan voor de unit, is Koper, ongeacht of deze de desbetreffende unit

al dan niet daadwerkelijk feitelijk in gebruik heeft of doet hebben, een vergoeding verschuldigd aan Eteck ter hoogte van de vaste vergoeding zoals opgenomen in de Leveringsovereenkomst.

Contractnummer 330.30001757.900

5. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met een maximum van twintigduizend euro (€20.000,-).

Artikel B Exploitatieovereenkomst met vereniging-niet VVE

N.v.t.

Artikel C Doorlegverplichting

De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A en eventueel B), het in dit artikel B/C bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

Artikel D Boetebepaling

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,-) - voor groot zakelijke aansluitingen: vijftigduizend euro (€ 50.000,-) - alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 29 Parkeerplaats

De parkeerplaats heeft hetzelfde bouwnummer als de woning in deze koopovereenkomst welke woning is gelegen in het plan Holenkwartier 2B te Hoorn, kadastraal bekend als Hoorn sectie D nummers 7956. De parkeerplaats is ook onderdeel van het Verkochte doch is gelegen in een parkeergarage in fase 1B, kadastraal bekend als Hoorn sectie D nummers 7916, deze parkeergarage is reeds opgeleverd. Verkoper zal 3 maanden nadat met de start van de bouw van het plan Holenkwartier 2B is begonnen Koper uitnodigen om de parkeerplek op te leveren. Na de oplevering kan de parkeerplek door koper in gebruik genomen worden. Vanaf het moment dat de parkeerplaats bij het kadaster staat ingeschreven op naam van Koper, krijgt Koper facturen voor de VvE-bijdrage van de VvE-beheerder. Verkoper heeft als tegemoetkoming in deze kosten, de VvE-bijdrage voor de parkeerplaats voor de gehele bouwperiode van de woning in Holenkwartier fase 2B in mindering gebracht op de VON-prijs.

Artikel 30 Bijzondere verplichting met kettingbeding (koppeling woning en parkeerplaats)

1. De koper mag het bij deze akte overgedragen perceel bouwgrond bestemd tot de bouw van een woning, hierna te noemen: 'hoofdzaak', niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het door de koper gekochte appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder van het nieuwbouw appartementencomplex in **Holenkwartier, fase 1b**, te Hoorn, hierna te noemen: 'bijzaak', aan dezelfde koper.

Contractnummer 330.30001757.900

2. Bij niet-nakoming van het in het vorige lid bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Hoorn verschuldigd, naast het recht van de gemeente Hoorn om 6 nakoming en vergoeding van schade te vorderen.

3. De koper is verplicht bij beschikking over de hoofdzak en bijzaak aan de nieuwe koper of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente Hoorn aan te nemen: a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente Hoorn als hiervoor omschreven. Als de koper dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de gemeente Hoorn.

Artikel 31 Bringme Box

In het kader van de ambitie tot het creëren van een autoluwe woonwijk zal ten behoeve van de eigenaren van alle woningen behorende tot het project Holenkwartier door de verkoper op een centraal gelegen plaats in de voormalige Philipsfabriek aan de Holenweg een ruimte met Bringme Box worden gerealiseerd. De Bringme Box dient om leveringen en retourzendingen van pakketjes ten behoeve van alle eigenaren en huurders van woningen in het Holenkwartier centraal te ontvangen casu quo te retourneren, zodat de bewoners deze zelf op elk gewenst tijdstip kunnen ophalen casu quo brengen. De koper verplicht zich bij deze om gebruik te zullen maken van de Bringme Box. Hiertoe zal een kettingbeding met boete worden opgenomen in de leveringsakte. De kosten van onderhoud, vervanging, beheer, verzekering en alle andere bijkomende kosten van de Bringme Box en de ruimte waarin deze zich bevinden dienen door alle eigenaren (inclusief de eigenaar van de sociale huurwoningen) die gebruik maken van de box te worden gedragen, ieder voor een gelijk deel. Teneinde te vermijden dat aan alle afzonderlijke eigenaren facturen moeten worden verzonden, zal de Bringme Box (tezijsertijd) worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren van de twee parkeergarages in fase 1 en 2 van het Holenkwartier. Iedere eigenaar (behoudens de eigenaar van de sociale huurwoningen) heeft namelijk een parkeerplaats in eigendom in één van deze kelders. Via de servicekosten worden de kosten van de Bringme Box dan weer aan iedere eigenaar afzonderlijk doorbelast. In de akte van splitsing in appartementsrechten van beide parkeerkelders zal een nadere regeling met betrekking tot het bovenstaande worden opgenomen. De beide Verenigingen van Eigenaren zullen voor wat de Bringme Box betreft een huur/gebruik overeenkomst sluiten met de eigenaar van de sociale huurwoningen.

Artikel 32 Erfafscheidingen

Tuimuren/erfafscheidingen. Indien tot het verkochte een tuinmuur en/of erfafscheiding behoort, is de koper en/of diens rechtsopvolger(s) verplicht tot het niet doen verwijderen of veranderen van de (op de erfgrs van het verkochte) door de verkoper aangebrachte tuinmuur en/of erfafscheiding.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Concept levering- en huurovereenkomst met Eteck versie 200611
2. Juridische situatietekening d.d. 26 maart 2025
3. Concept akte van levering d.d. 27 mei 2025
4. Splitsingstekeningen fase 1B d.d. 21 januari 2022 & 24 januari 2022
5. Hoofdsplitsing & ondersplitsing in appartementsrechten fase 1B 26 januari 2022 & 27 januari 2022

Contractnummer 330.30001757.900

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,