

Ontwerp, uitsluitend ten behoeve van discussiedoeloeinden

**KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHTEN
PROJECT "TOUWRIJK" TE VLAARDINGEN**

De ondergetekende:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **APEX ZOMERSTRAAT 41 VLAARDINGEN B.V.**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres Nikkelstraat 51 B, 1411 AH Naarden, handelsregisternummer 86201700;
hierna te noemen: **verkoper**; en

Achternaam	: ^C
Voornamen	: ^C
Adres	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Geboortedatum en -plaats	: ^C
Telefoonnummer privé	: ^C
Telefoonnummer werk	: ^C
Legitimatiebewijs	: ^C
E-mailadres	: ^C
Burgerlijke staat	: ^C

Achternaam	: ^C
Voornamen	: ^C
Adres	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Geboortedatum en -plaats	: ^C
Telefoonnummer privé	: ^C
Telefoonnummer werk	: ^C
Legitimatiebewijs	: ^C
E-mailadres	: ^C
Burgerlijke staat	: ^C

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee ^C2

hierna ***tezamen*** te noemen: **koper**;

in overweging nemende

- dat verkoper gerechtigd is tot het eeuwigdurend recht van erfpacht, van de percelen grond, waarvan de gemeente de hoofdgerechtigde is, gelegen aan de Zomerstraat te Vlaardingen, kadastral bekend gemeente Vlaardingen sectie D nummers:
 - 1648, groot vier aren vierennegentig centiaren (00.04.94 ha); en
 - 3193, ongeveer groot een are tweeëntwintig centiaren (00.01.22 ha), waaraan, bij het splitsingsverzoek door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende (toekomstige) opstellen, bestaande uit een gebouw omvattende drieëntwintig (23) woningen, een gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, een liftinstallatie en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zomerstraat 41 te Vlaardingen (hierna ook te noemen: **het project**);
- dat verkoper **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WJ Projects B.V.**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres Nieuwe Hemweg 50, 1013 CX Amsterdam, handelsregisternummer 37163229 (hierna ook te noemen: **de ondernemer**), bereid heeft gevonden tot de realisatie van het project, en wel zodanig dat:
 - de splitsing in appartementsrechten van het project en de verkoop van de appartementsrechten geschieden door verkoper middels een akte van splitsing in appartementsrechten en afzonderlijke koopovereenkomsten;
 - de aanneming/(ver)bouw van het project geschiedt door de ondernemer **op basis van door de ondernemer met de afzondelijke kopers te sluiten aannemingsovereenkomsten**;
 - dat verkoper het project heeft gesplitst casu quo zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement (hierna ook te noemen: **de akte van splitsing**);
 - dat de appartementsrechten zijn casu quo zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de akte van Splitsing;
 - dat koper ter zake van het in de akte van splitsing met het hierna onder I. vermelde (index)nummer aangeduide appartementsrecht een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: **de koopovereenkomst**);
 - dat de ondernemer het project zal realiseren;
 - dat koper ter zake van de realisatie van het project met de ondernemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: **de aannemingsovereenkomst**), welke aannemingsovereenkomst onlosmakelijk verbonden zal zijn met de

koopovereenkomst;

zijn per * overeengekomen als volgt:**

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die koopt van verkoper:
het appartementsrecht rechtgevend op de het **n.t.b.** aandeel in het in de
overweging genoemde gebouw, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend
gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot wonen, op de splitsingstekening
aangeduid met de **indexnummer ***** en bekend als **bouwnummer ***** (hierna te
noemen: **het appartementsrecht of het verkochte**).

Bij deze aanvaardt koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in
de stukken welke zijn vermeld op het bij de koopovereenkomst behorende
document van waardering.

II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopprijs van het verkochte bedraagt (inclusief
10,4% overdrachtsbelasting voor zover
verschuldigd) € ***

B. Vergoeding (inclusief belasting) over de koopprijs
(inclusief belasting) berekend overeenkomstig het
bepaalde in artikel 5 € ***

Totaal (A + B) € ***

III Koper is verplicht om heden met betrekking tot het verkochte een afzonderlijke
aannemingsovereenkomst als in de overwegingen bedoeld (hierna te noemen:
"**de aannemingsovereenkomst**") met de ondernemer te sluiten.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van VAD Notarissen
N.V., kantoorhoudende aan de Lichtenauerlaan 102 te 3062 ME Rotterdam,
telefoon: 010-24 25 400, wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen
met de hierboven genoemde en door beide partijen gewaardeerde bijlagen aan
koper ter hand wordt gesteld.

Te dezen wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel 5 lid 7 van deze koopovereenkomst.

Een eventueel voordeel ex artikel 13 Wet op de belastingen van rechtsverkeer komt ten goede van de verkoper.

De koopovereenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

De levering van het appartementsrecht met de eventueel daarop krachtens de aannemingsovereenkomst reeds gebouwde opstal(len) zal:

- a. wanneer vaststaat dat de koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer vaststaat dat de in de koopovereenkomst en in de door koper met de ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden zijn vervuld;

geschiedt bij akte te verlijden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het in de overweging genoemde notariskantoor, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen.

Bedenktijd

Artikel 2

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan koper, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Overmaat, ondermaat

Artikel 3

1. Onder- of overmaat van de bij het gebouw behorende grond, noch verschil tussen de werkelijke en de uit de splitsingstekening blijvende grootte van een privé gedeelte, verleent aan partijen enig recht.
2. Verkoper en koper erkennen dat het noodzakelijk is om binnen de uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen.

Koper verklaart zonder voorbehoud medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het verkochte indien

dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan verkoper koper, als (alsdan) eigenaar van het verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting.

De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van verkoper.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

- a. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht om binnen **twee (2) weken** na ondertekening van deze koopovereenkomst (door zowel verkoper als koper) bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10%) van de koopovereenkomst.
- b. Koper kan desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 1 genoemde -casu quo een nader overeengekomen latere- datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
- c. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting geldt dat koper in verzuim is als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichting om een waarborgsom te storten/bankgarantie te stellen. Ingebrekestelling moet altijd schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat koper nalatig is.
Wanneer koper in verzuim is, is deze verplicht de schade die verkoper dienten gevolge lijdt te vergoeden en kan verkoper deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- d. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris -behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen- de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
- e. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan koper en verkoper de notaris de onherroepelijke volmacht (casu quo bevoegdheid) geven de bankgarantie te innen.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor onder d. bepaald.

- f. De waarborgsom zal, nadat is vast komen te staan dat koper aan zijn verplichting tot betaling van de koopprijs heeft voldaan en de akte van levering is verleden, aan koper (eventueel met vergoeding van de daarover op de kwaliteitsrekening van de notaris gekweekte rente) worden gerestitueerd.
- g. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom respectievelijk het bedrag waarvoor de sub b. bedoelde bankgarantie is gesteld, van rechtswege aan verkoper zijn verbeurd.
- h. Eventuele negatieve rente komt voor rekening van koper. Indien ingevolge dit artikel een uitkering aan verkoper wordt gedaan, zal de eventuele negatieve rente niet ten nadele van verkoper komen maar door koper worden voldaan aan de notaris.

Betaling en rente

Artikel 5

1. Per de in de koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering van het verkochte.
2. Zolang het appartementsrecht niet aan koper is geleverd, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper rente te vergoeden van 6% per jaar over de koopsom (exclusief de ter zake verschuldigde belasting), berekend naar tijdsgelang vanaf de datum waarop de opschorrende voorwaarden uit hoofde van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld en dit aan koper schriftelijk is medegedeeld, tot de datum van levering als bedoeld in artikel 1. Op de dag van de levering wordt de koopsom opeisbaar.
3. Indien en zover koper de koopsom of enig andere uit hoofde van de koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is koper daarover aan verkoper een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 lid 4 en 5 van de

- aannemingsovereenkomst moeten worden betaald. In dit geval (er is dan dus gesloopt) is het bepaalde in lid 7 van dit artikel van toepassing.
5. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 2 en lid 3 wordt vermeerderd de ter zake verschuldigde belasting.
 6. Bij de berekening van de rente als bedoeld in artikel 5 lid 2 en lid 3 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.
 7. Indien en voor zover de levering van het verkochte op verzoek van koper wordt uitgesteld en de levering van het verkochte daardoor pas plaatsvindt na de wijziging van de fiscale positie van het verkochte (zoals in het geval dat de levering door uitstel pas plaatsvindt na de sloop, als gevolg waarvan ter zake de levering 21% omzetbelasting verschuldigd is), zijn de financiële gevolgen hiervan voor rekening van koper (de extra verschuldigde belasting dient koper te voldoen).

Overheidssubsidie

Artikel 6

Indien en voor zover er overheidssubsidie voor het plaatsen van warmtepompen en/of zonnepanelen is aangevraagd en deze subsidie wordt toegewezen, dan komt deze ten goede aan verkoper.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. De koopovereenkomst zal, mits met inachtneming van het volgende, ontbonden (kunnen) worden:
 - a. als aan verkoper niet binnen *** maanden na ondertekening door de koper van deze overeenkomst door de gemeente Vlaardingen een pravaatrechtelijke ontheffing is verleend op grond waarvan het verkochte als woning mag worden gebruikt. Verkoper zal ter verkrijging van de ontheffing al het hem mogelijke verrichten.
Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts verkoper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na laatstbedoelde datum in het bezit van de notaris te zijn;
 - b. als aan verkoper niet binnen *** maanden na ondertekening door de koper van deze overeenkomst de voor de bouw van het complex, waarvan het verkochte deel uitmaakt, benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning, is verleend. Verkoper zal ter verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning al het hem mogelijke verrichten.
Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts verkoper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan

- de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na laatstbedoelde datum in het bezit van de notaris te zijn;
- c. als verkoper niet binnen *** maanden na ondertekening door de koper van deze overeenkomst voor ***zeventien (17)*** appartementen in het project een schriftelijke koopovereenkomst met de betreffende koper(s) is aangegaan.
- Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts verkoper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na laatstbedoelde datum in het bezit van de notaris te zijn;
- d. als koper niet binnen *** maanden na diens ondertekening van deze akte een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het verkochte als bedoeld in de koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de aannemingsovereenkomst tot een hoofdsom van ten minste € ***onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen*** en de nationale hypotheekgarantie ter zake van de overeenkomst van geldlening niet voor gemelde datum is verleend***. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper één schriftelijke afwijzing over te leggen.
- Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na laatstbedoelde datum in het bezit van de notaris te zijn.
2. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van deze koopovereenkomst en het tijdstip van de levering ten aanzien van het verkochte een aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet is geschied, tenzij:
 - of verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
 - of een in de artikelen 9.8, 9.9 en/of 9.10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

Geschillenbeslechting

Artikel 8

Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst, worden beslecht door de rechtbank Rotterdam.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst

Artikel 9

1. De koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding of vernietiging van:
 - de aannemingsovereenkomst ook de koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
 - de koopovereenkomst ook de aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.
2. Het bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. De levering van het/de appartementsrecht(en) strekt niet tot kwijting van koper van zijn uit de aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer voortvloeiende verplichtingen.
4. Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als bedoeld in de aannemingsovereenkomst als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.
5. Verkoper en koper verklaren het volgende:
 - verkoper en de ondernemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens koper voor de nakoming van de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst. Dientengevolge is verkoper niet aansprakelijk voor (tekortkomingen in) de nakoming van de aannemingsovereenkomst door de ondernemer en is de ondernemer niet aansprakelijk voor (tekortkomingen in) de nakoming van de koopovereenkomst door verkoper;
 - koper is niet bevoegd om de koopovereenkomst te ontbinden dan wel te vernietigen nadat de (juridische) levering van het verkochte door verkoper aan koper heeft plaatsgevonden en in ieder geval is ontbinding van koopovereenkomst uitgesloten na oplevering van het werk geleverd door de aannemer onder de aannemingsovereenkomst.

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 10

Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7.

Twee of meer kopers

Artikel 11

Ingeval van twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het verkochte;
- b kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Beperking directe doorverkoop

Artikel 12

1. Het verkochte wordt door koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 bedoelde akte van levering van het appartementsrecht in het openbare register voor registergoederen.
2. Het is koper niet toegestaan, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de totale koopsom, het verkochte zonder toestemming van verkoper vóór de eerste oplevering ter bewoning aan een derde te verkopen en/of te leveren.
Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.
3. Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en in elk geval verlenen indien sprake is van dringende persoonlijke omstandigheden van koper, zoals ernstige ziekte of overlijden van een der partners van koper.

Woonplaatskeuze

Artikel 13

Koper kiest ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de koopovereenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief of via beveiligd mailen met verzendbevestiging aan verkoper en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

Bestaande erfdienvaarheden

Artikel 14

1. 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 overdracht van een appartementsrecht;
 - b. alle eventuele mandeligheden, opstalrechten en erfdeienbaarheden ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. de aan koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdeienbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan welke zijn vermeld in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij de koopovereenkomst behorende document van waardering.
 3. Bij deze aanvaardt koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij de koopovereenkomst behorende document van waardering.

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 15

Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, erfdeienbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Vlaardingen, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

Te dezen wordt ten slotte nog verwezen naar de lasten en beperkingen omschreven in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij de koopovereenkomst behorende document van waardering, welke uitdrukkelijk door koper worden aanvaard.

Volmacht rectificatie

Artikel 16

Koper zal in de akte van levering volmacht verlenen aan de medewerkers van VAD Notarissen N.V. om te compareren bij een door dat kantoor op te stellen akte van rectificatie van de akte van levering benodigd ter effectuering van de bij deze overeenkomst beoogde rechtshandeling.

Koper zal in de akte van levering ook volmacht verlenen aan de medewerkers van

VAD Notarissen N.V. om te compareren bij een door dat kantoor op te stellen akte van waarbij de (onder)splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het project wordt gewijzigd, met dien verstande dat de wijziging van de (onder)splitsing in appartementsrechten, zonder voorafgaande toestemming van koper, geen wezenlijke verandering mag inhouden van de rechten en verplichtingen die voor koper voortvloeien uit de te wijzigen (onder)splitsing in appartementsrechten.

Milieu

Artikel 17

Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend de grond behorende tot het project niet is verontreinigd in de zin dat het gebruik van het verkochte als woning op grond van de thans bestaande regelgeving niet kan worden voorgezet zonder nader onderzoek casu quo zonder het nemen van maatregelen.

Artist-impression(s); tekening(en)

Artikel 18

1. De artist-impression(s) en de verkoopbrochure zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) en de brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van de woning en het gebouw.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen tekening(en) en overige plattegrondtekening(en) inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Het bepaalde onder leden 1 en 2 geldt ook voor aanduidingen en benamingen.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 19

Indien koper ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl verkoper aan haar verplichtingen heeft voldaan, is koper aan verkoper als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van verkoper de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij deurwaardersexploit of aangetekende brief.

Indien de koopovereenkomst na het verlijden van de akte van levering wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 9 omdat de aannemingsovereenkomst is ontbonden wegens het niet voldoen door koper aan zijn

verplichtingen jegens de aannemer, is koper aan verkoper als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onvermindert het recht van verkoper op aanvullende schadevergoeding. Alsdan is koper tevens verplicht tot medewerking aan de ongedaanmaking van de levering door teruglevering van het verkochte waartegenover verkoper verplicht is de koopsom terug te betalen vermeerderd met de reeds vervallen en betaalde termijnen uit de aannemingsovereenkomst maar niet de eventueel betaalde rentevergoeding(en) wegens overschrijding van een betalingstermijn.

Verkoper kan het bedrag van de boete verrekenen met het aan koper te betalen bedrag uit de ongedaanmakingsverplichting. De kosten van deze terug levering ten titel van ongedaanmaking zijn voor rekening van koper.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Artikel 20

1. De organisatie en het beheer van de vereniging van eigenaars zal voor een periode van minimaal één jaar na de oplevering onder verantwoording van een professionele organisatie vallen. Na deze periode is de vereniging van eigenaars vrij om te bepalen om de samenwerking met de betreffende organisatie voort te zetten of te beëindigen.
2. Mede gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) geeft koper hierbij toestemming aan verkoper en/of de notaris om de noodzakelijke persoonsgegevens van koper aan de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars te zenden.

Voorschot servicekosten

Artikel 21

Koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van € 250,00 voldoen bij de ondertekening van de notariële akte van levering van het verkochte, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de vereniging van eigenaars. Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst door de notaris op een rekening ten name van de vereniging van eigenaars worden gestort of zolang in depot worden gehouden tot het moment dat de vereniging van eigenaars is opgericht en een rekening op haar naam heeft geopend.

Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG)

Artikel 22

Koper is er mee bekend en stemt ermee in dat verkoper de persoonsgegevens van koper zo nodig ter beschikking stelt aan de ondernemer, onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het project door verkoper zullen

worden ingeschakeld, een en ander met inachtneming van de bepalingen uit de Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG).

Parkeren

Artikel 23

1. Verkoper heeft koper geïnformeerd over het feit dat voor het verkochte de gemeentelijke parkeerverordening van toepassing is, dat het verkochte (met inachtneming van het hierna bepaalde ten aanzien van het faciliteren) beschikt over een eigen parkeergelegenheid, hetgeen betekent dat bewoners van het verkochte niet in aanmerking komen voor een (eerste) parkeervergunning.
2. Verkoper is verplicht voor deze woningen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hieronder wordt (ook) verstaan het faciliteren van parkeerplaatsen in een parkeervoorziening op een afstand van ten hoogste de in de beleidsregel Parkeernormen 2019 geldende afstand voor de betreffende functie, voor wonen. Deze parkeerplaatsen moeten duurzaam beschikbaar zijn. Dit houdt ten minste in dat:
 - verkoper een overeenkomst aangaat met de aanbieder van de parkeerplaatsen voor de duur van ten minste 10 jaren;
 - in deze overeenkomst redelijke voorwaarden zijn opgenomen voor het gebruik van de parkeerplaatsen (waaronder een redelijke vergoeding);
 - de overeenkomst bij de koop- of huurovereenkomst wordt gevoegd ter informatie;
 - mochten de parkeerplaatsen worden opgeheven, er voor vervangende parkeergelegenheid wordt gezorgd.
3. Verkoper heeft koper actief geïnformeerd over het feit dat er geen parkeerplaatsen in het project of directe omgeving worden gerealiseerd en heeft het ertoe geleid dat voor de gebruikers van het project ten minste *** abonnementen voor parkeerplaatsen in parkeergarages in de directe omgeving verkrijgbaar zullen zijn.
Verkoper heeft koper voorts geïnformeerd dat de bedoelde *** parkeerplaatsen worden beschouwd aan een totaal behorende bij alle woningen en dat een eventuele verplichting tot het verstrekken van een tweede parkeervergunning voor bewoners pas ontstaat indien en zolang als deze parkeerplaatsen allemaal voor de woningen in gebruik zijn.
Voorts zal de vereniging van eigenaars (VVE) nog vijf (5) parkeerplaatsen huren, die voor gemeenschappelijk gebruik van de eigenaars (inclusief hun gebruikers en bezoekers) zullen zijn.

Erfpachtconversie

Artikel 24

De gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt betreft (eeuwigdurende) erfpacht. In dit kader geldt dat de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Vlaardingen, gevestigd te Vlaardingen, de hoofdgerechtigheid van de betreffende percelen (die in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven) eveneens heeft gesplitst in appartementsrechten, zulks parallel aan de splitsing in appartementsrechten van de hiervoor bedoelde eeuwigdurende erfpacht.

Daarbij geldt dat de gemeente Vlaardingen, voornoemd, heeft aangegeven dat koper een optie heeft om het appartementsrecht dat recht geeft op een onverdeeld aandeel in bedoelde hoofdgerechtigheid, en wel voor zover dat correspondeert met het verkochte (te weten: appartementsindex ***), van de gemeente kan koper en in eigendom kan aanvaarden, zulks voor een koopprijs ad ***.

*variabele invullen****

Appartement 1: € 20.013,88

Appartement 2: € 18.546,37

Appartement 3: € 17.762,00

Appartement 4: € 18.900,59

Appartement 5: € 19.254,82

Appartement 6: € 20.013,88

Appartement 7: € 19.254,82

Appartement 8: € 18.546,36

Appartement 9: € 16.066,77

Appartement 10: € 18.596,97

Appartement 11: € 23.126,02

Appartement 12: € 20.013,88

Appartement 13: € 19.254,82

Appartement 14: € 18.546,36

Appartement 15: € 16.066,77

Appartement 16: € 18.596,97

Appartement 17: € 23.126,02

Appartement 18: € 17.989,72

Appartement 19: € 17.154,76

Appartement 20: € 17.129,45

Appartement 21: € 14.877,58

Appartement 22: € 17.534,29

Appartement 23: € 21.607,91

Deze optie is geldig gedurende een periode van maximaal een (1) jaar nadat heruitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden.

De kosten (waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van koper. Daarbij wordt door de gemeente Vlaardingen, voornoemd, een

bedrag van ongeveer vijfhonderd vijftig euro (€ 550,00) in rekening gebracht voor behandelingskosten.

De onderhavige aanbieding betreft een aanbieding van de gemeente Vlaardingen, voornoemd. Indien koper van deze optie gebruik wil maken dient koper zelf contact met de gemeente Vlaardingen op te nemen.

Verkoper staat echter niet in voor deze optie van de gemeente Vlaardingen, voornoemd, en is te dezer zake niet verantwoordelijk en kan te dezer zake derhalve uitdrukkelijk niet, in welke vorm dan ook, aansprakelijk gesteld worden.

Slotbepalingen / diversen

Artikel 25

1. Aan de koopovereenkomst kunnen eerst rechten worden ontleend als deze door alle partijen is ondertekend.
Het is niet vereist dat alle ondertekenaars hetzelfde exemplaar van de koopovereenkomst ondertekenen. Indien ondertekening op verschillende exemplaren van de koopovereenkomst geschiedt, vormen de desbetreffende exemplaren tezamen de koopovereenkomst.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

Getekend te _____
op _____ 2025

Getekend te _____
op _____ 2025

Verkoper

Koper(s)

"DOCUMENT VAN WAARMERKING"

**WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT(EN)
BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer ***

Bij de per *** gesloten koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Concept akte van splitsing in appartementsrechten en bijbehorende tekening
2. Modelreglement bij splitsing 2017
3. Concept akte van levering
4. Bijlage lasten en beperkingen
5. Technische Omschrijving d.d. ***
6. Verkooptekeningen

BIJLAGE LASTEN EN BEPERKINGEN

PROJECT "TOUWRIJK" TE VLAARDINGEN

In de betreffende akten van levering in het project zullen (onder meer) de volgende bestaande bijzondere lasten en beperkingen worden bedongen en de navolgende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen gelden, woordelijk luidende als volgt:

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat deze wijziging van erfpacht is geschied met toepasselijkheid van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen" van het jaar tweeduizend veertien ("Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014"), vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van elf maart tweeduizend veertien, opgenomen in een akte, op acht mei tweeduizend veertien voor notaris mr. J.W.F. van Gastel te Vlaardingen verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht mei tweeduizend veertien in register hypotheken 4 deel 64314 nummer 181, van welke Algemene Erfpachtvoorwaarden de erfpachter verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen, en van de inhoud daarvan volledig kennis genomen te hebben, en voorts onder de uit de oorspronkelijke akte van uitgifte in erfpacht hierna sub A tot en met F vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen (voor zover nog van toepassing), alsmede de sub G en H vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen.

a. *bijzondere voorwaarden en bepalingen*

Artikel A

1. *De erfpachter kan de erfpacht niet tussentijds opzeggen.*
2. *De gemeente is naast de in lid 2 van artikel 87 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen bevoegd de erfpacht of een deel daarvan tussentijds op te zeggen om redenen van algemeen belang. In het bijzondere wordt verwezen naar artikel 11 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014.*

Artikel B: Bestemming; Gebruik

1. *Het terrein wordt in erfpacht uitgegeven en aanvaard ten behoeve van het daarop hebben van een gebouw voor woningen.*
2.
 - a. *Het is de erfpachter of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel niet geoorloofd het terrein in afwijking van de onder 1. genoemde bestemming te gebruiken.*
 - b. *Het college kan van het sub 2.a. bedoelde verbod ontheffing verlenen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.*
 - c. *Indien het college ontheffing van het bedoelde verbod verleent, kan het hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de erfpachtscanon en van toepassing verklaring van de meest recente*

algemene erfpachtsvoorwaarden.

Artikel C

1. *De erfpachter is verplicht het terrein in zodanig technisch goede staat te houden dat deze de onder artikel B aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen.*
Daartoe dient de erfpachter het terrein in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. *Voorts is het de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein met zijn omgeving met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen wordt of kan worden beschadigd.*

Artikel D: Bijzondere voorwaarden en bepalingen

1. *Indien de bebouwing door enigerlei oorzaak teniet gaat, moet de herbebouwing voor de door burgemeester en wethouders te bepalen data zijn begonnen en voltooid.*
2. *Ten behoeve van het op hoogte brengen en houden van de bodemaafsluiting onder het pand mogen uitsluitend grondaanvullingen plaatsvinden met, naar het oordeel van de gemeente, geschikte grond. In verband hiermede dienen omtrent de herkomst en de hoedanigheid van de grond vooraf de benodigde gegevens ter beoordeling van de dienst Milieu van de gemeente te worden verstrekt.*
3. *Onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 3 lid 2 sub a en b van de van toepassing zijnde Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014, dient te worden gedoogd dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen radio- en televisiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke worden aangebracht en onderhouden. Onder het begrip "op, in, aan of boven de grond en de opstallen" wordt mede verstaan het "ophangen" aan beugels van leidingen en/of kabels onder de vloer van de begane grondverdieping van het pand.*
4. *Het is de erfpachter verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college en onder de door het college nodig geachte voorwaarden op, in, aan of boven de grond en de opstallen een antenne voor radio- en/of televisieontvangst aan te brengen.*
5. *De erfpachter aanvaardt de grond in de staat waarin deze zich op het moment van het passeren van de akte houdende uitgifte in erfpacht bevindt en vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid voor eventuele schade als gevolg van zich in de grond bevindende stoffelijke voorwerpen van welke aard, omvang en vorm ook.*

Artikel E

Partijen verklaren bekend te zijn met de omstandigheid dat het in erfpacht uit te

geven terrein een locatie is die grenst aan de IBS locatie Landstraat, code ZH/557/038.

Artikel F

1. *Het terrein wordt geleverd en door de erfpachter aanvaard in de staat waarin deze zich bij aanvang van de erfpachter bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdeelbaarheden.*
2. *De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring behoudens die voor uitwinning.*
3. a. *De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de voorwaarden dat verbouwingen van de opstal niet leiden tot het roeren van de grond.*
b. *De gemeente vrijwaart de erfpachter voor aanspraken van derden wegens eventueel blijkende verontreiniging van de bodem van het in erfpacht uit te geven terrein.*
4. *Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het terrein en/of de verdere omschrijving verleent geen der partijen enig recht.*
6. *Alle baten en lasten op de erfpacht vallende zijn met ingang van heden voor rekening van de erfpachter.*
7. *De kosten, rechten en belastingen op de vestiging van de erfpacht vallende, worden door de erfpachter gedragen.*

Artikel G: Looptijd

De looptijd van het recht van erfpacht is eeuwigdurend.

Artikel H: Erfpachtcanon

- a. *De huidige canon van het recht van erfpacht is afgekocht tot zeven juli tweeduizend vierenvijftig.*
*Met ingang van heden bedraagt de nieuwe erfpachtcanon: **zesduizend vierhonderd tachtig euro (€ 6.480,00) per jaar.***
- b. *De erfpachtcanon zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 6 van de hiervoor vermelde Algemene erfpachtvoorwaarden 2014, waarvan de eerste indexatie heeft plaatsgevonden per één januari tweeduizend vijfentwintig.*
- c. *Bij het passeren van de akte is door de erfpachter voldaan het verschil tussen de oude erfpachtcanon en de nieuwe erfpachtcanon, te weten een bedrag van: ***, door storting op de Kwaliteitsrekening cliënten van VAD Notarissen. De gemeente verleent de erfpachter kwitantie voor de betaling van bedoeld verschil.*
- b. *de sub B 1, 2.a, 2.b en 2.c en sub D 1, 2, 3, 4 en 5 aangehaalde artikelen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen bij deze door de gemeente wordt bedongen, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degene die het*

onderhavige registergoed onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het onderhavige registergoed zullen verkrijgen;

- c. *voor zover de in lid b. bedoelde artikelen niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd en onverschillig of het in lid e. bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen de hiervoor bedoelde artikelen op de erfpachter gelegde verplichtingen op alle rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel of (beperkt) gebruiksgerechtigden van toepassing zijn;*
- d. *bij elke verdere levering van het onderhavige registergoed moeten in elke akte van levering de in dit artikel gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en aan de verkrijgende partij worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van ***.*