

**KOOPOVEREENKOMST WONING**

**De ondergetekende(n):**

**A. Verkoper**

Het Woongenheim II B.V., een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 3172XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82918120,

te dezen vertegenwoordigd door: VJZ Holding B.V. en Issy Holding B.V., die wordt vertegenwoordigd door

Naam: De heer V.J. Zuidam  
Voornamen: Vries-Jan  
Geboorteplaats: Rhooen  
Geboortedatum: 8 juni 1981  
E-mailadres: Vries-  
jan@hetwoongenheim.nl  
Telefoon mobiel: 06-23049518

hierna te noemen "verkoper" /~~hierna samen te noemen "verkoper"\*)~~

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

**Koper(s)**

**B.**  
Naam: [invulveld] [invulveld]  
Voornamen: [invulveld] [invulveld]  
Geboorteplaats: [invulveld] [invulveld]  
Geboortedatum: [invulveld] [invulveld]  
Woonplaats: [invulveld]  
Postcode: [invulveld]  
Straat: [invulveld]  
E-mailadres: [invulveld] [invulveld]  
Telefoon thuis: [invulveld]  
Telefoon mobiel: [invulveld] [invulveld]  
Telefoon werk: [invulveld]  
Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/ ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap,  
Huwelijksgoederenrecht: geregistreerd partnerschap/gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden  
Legitimatie: [invulveld] [invulveld]

hierna te noemen "koper" /hierna samen te noemen "koper"\*)

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken. Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

**Verkoper en koper komen overeen:****artikel 1 Verkoop en koop**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van:

- a. het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): **Emmastraat 80, 3181 GC Rozenburg**
  - kadastraal bekend: gemeente **Rozenburg** sectie [invulveld] no. [invulveld]
  - groot: ongeveer [invulveld] m<sup>2</sup>, of zoveel groter of kleiner als bij de definitieve kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen te noemen: 'de onroerende zaak',

tegen een koopsom van € [invulveld],--kosten koper, zegge [invulveld] EURO

**artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting**

**2.1.** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van ~~koper/verkoper~~. De notaris wordt aangewezen door ~~koper/verkoper~~.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

De kosten voor kadastrale uitmeting komen voor rekening van Verkoper. Hieronder vallen eveneens de verificatiekosten van het Kadaster voor de (eerste) overdracht van een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakten. De verificatiekosten worden in rekening gebracht aan de notaris en zullen in rekening worden gebracht bij de Verkoper.

**2.2. a.** Ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak door koper is overdrachtsbelasting en geen omzetbelasting verschuldigd (zie hierna onder 2.4.). De overdrachtsbelasting is niet in de koopprijs begrepen en komt voor rekening van koper.

~~**2.3.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 WBR, zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13 verschil').~~

~~Indien het art. 13 verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.~~

~~Partijen spreken af dat de over het art. 13 verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.~~

~~Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

**artikel 3 Betaling**

**3.1.** De betaling van de kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**artikel 4 Eigendomsoverdracht**

**4.1.** De akte van levering zal worden ondertekend ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan het kantoor **MAES notarissen**, kantoorhoudende aan het **Verploegh Chasséplein 1, 3134 BZ te Vlaardingen**, diens toegevoegd notaris of waarnemer, hierna ook te noemen: "**notaris**", op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen twee (2) weken nadat:

- deze koopovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 15 kan worden ontbonden.

~~**4.2.** Indien de grond ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal koper er mee genoegen nemen, dat indien verkoper zulks wenst die derde de grond rechtstreeks aan koper overdraagt (ABC).~~

**4.3.** Gedurende drie dagen nadat een kopie van het door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden (bedenktijd).

Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om een afschrift van deze koopovereenkomst in te schrijven in het daartoe bestemde register van het kadaster.

**4.4.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

**artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom**

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **[invulveld]** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ [invulveld]**,-- zegge **[invulveld] EURO**.

Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom grond en opstal (zoals blijkt uit het in artikel 3.2 neergelegd termijnschema) worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3.** 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 het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

**artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik**

**6.1.** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

**beschikking van het DCMR inzake de instandhouding van de maatregelen na de bodemsanering.**

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

**6.3.** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht in de huidige staat worden geleverd, zijnde een gedeelte (woonhuis) van een voormalige smederij.

Aan het woonhuis grenzend is de voormalige Smederij gelegen. Deze onroerende zaak zal door verkoper worden herontwikkeld en getransformeerd naar een zevental woningen met mandelig gebied.

**6.4.1. Aan verkoper is niet bekend** ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. **Koper is bekend met de door verkoper uitgevoerde sanering en de daaruit volgende maatregelen tot instandhouding van de verhardingslaag. Voor rekening en risico van koper komt de uitvoering van de verhardingslaag welke nog aangebracht dient te worden op een gedeelte van het eigen perceel. Het een en ander zoals vastgelegd in de "Beschikking instemming BUS Evaluatie met kenmerk 2795640\_6562819"**

**6.4.2.** Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel/~~geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.

**6.4.3. Aan verkoper is niet bekend** ~~/Aan koper is bekend~~ dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

**6.4.4. Aan verkoper is niet bekend** ~~/Aan koper is bekend~~ dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

**6.5.** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

**6.6.** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1. Aan verkoper is niet bekend** ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;

**b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.**

**6.7.2. Aan verkoper is niet bekend** ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.

b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.8.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**6.9.** Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel/niet~~ opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet.

**6.10.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. **Verkoper heeft koper erop geattendeerd dat de kadastrale inmeting pas later plaatsvindt, waardoor een perceelsafwijking mogelijk is.**

**6.11.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

**6.12.** De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

#### **artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken**

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding ('oplevering') vindt plaats **direct na de juridische overdracht bij de notaris.**

De feitelijke levering en aanvaarding geschiedt vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

**7.2.** Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en leeg en ontruimd is.

**7.3.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Deze overdracht vindt plaats per de datum van de feitelijke levering. Verkoper verplicht zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en verkoper machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 8 Baten, lasten en canons**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum notariële overdracht.**

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht**

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper. Gedurende de herontwikkeling/renovatie van het verkochte draagt verkoper zorg voor een CAR-verzekering (Construction Allrisk).

**10.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**10.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil.

In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

**10.4.** Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

**artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding**

**11.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

**11.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

**11.5.** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

**11.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

#### **artikel 12 Woonplaats**

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

#### **artikel 13 Registratie koopovereenkomst**

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/niet~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. ~~De inschrijving vindt niet eerder plaats dan de wettelijke bedenktijd is verstreken.~~  
~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.~~

#### **artikel 14 Identiteit partijen**

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### **artikel 15 Ontbindende voorwaarden**

**15.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op ~~[involveld]~~ koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € ~~[involveld]~~,-- geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker bankinstelling heeft verkregen, zulks ~~tegen geen hogere bruto jaarlast dan niet van toepassing, of een rentepercentage niet hoger dan niet van toepassing,~~ bij de volgende ~~hypothecvorm: naar keuze,~~ **onder de bij de grote geldverstrekker instellingen gebruikelijke voorwaarden en condities.**

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

- b. op niet van toepassing koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

~~c. op niet van toepassing uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van , te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

**15.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**15.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekking aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop, in afwijking hiervan** komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **verkoper en koper komen overeen dat in aanvulling op artikel 15.1.a. in ieder geval wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij één geldverstrekking met een Nederlandse bankvergunning een offerte heeft aangevraagd voor de in artikel 15.1.a. genoemde datum. Uit deze documentatie moet blijken dat de aanvraag niet heeft geleid tot het kunnen verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor het in artikel 15.1.a genoemde bedrag. Tevens zal uit de bewijsstukken moeten blijken voor welk bedrag koper de offerte heeft aangevraagd en om welke reden(en) de financieringsaanvraag door de geldverstrekking instelling is afgewezen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is of koper heeft niet voldaan aan de redelijkerwijs te verwachten inspanningsverplichting behoeft verkoper geen genoegen te nemen met het verzoek tot ontbinding van de koopovereenkomst.**

#### **artikel 16 Opschortende voorwaarde**

**16.1.** Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen ~~##vijf (5)##~~ maanden na ondertekening van deze akte door koper voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning, sloop-, sanerings- en overige vergunningen en toestemmingen is (zijn) afgegeven, formele rechtskracht heeft/hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan/kunnen worden.

**16.2.** Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde is vervuld, zal de verkoper de koper binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De koper zal alsdan voor afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

#### **artikel 17 Schriftelijke vastlegging**

**17.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

**17.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **vijfde** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

#### **artikel 18 Nederlands recht**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.



**artikel 19 Bijlagen**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Eigendomsbewijs
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart met voorlopige perceelsplitsing
- Model leveringsakte
- Plattegronden woning
- Bouwhistorie Emmastraat 80 Rozenburg
- Brief aanwijzing gemeentelijk monument
- Beschikking instemming BUS Evaluatie (DCMR) met kenmerk 2795640\_6562819

**Artikel 20**

Koper is door verkoper nadrukkelijk gewezen op de status van het woonhuis en het perceel. Verkoper heeft gepoogd een bouwvergunning te krijgen voor het behouden van slechts de voor- en zijgevel en verdere volledige sloop van het woonhuis. Vervolgens was de intentie om achter de gevels een nieuw deel te bouwen in een modernere variantie waardoor er twee woningen gecreëerd konden worden. De eerste plannen konden nog niet op een direct enthousiasme rekenen vanuit de gemeente. Echter gezien de lange overlegtijden en procedures heeft verkoper niet meer tijd gehad om deze plannen aan te passen en nader uit te werken. Inmiddels is de bouwvergunning voor het Smederij project verkregen en gaat verkoper medio mei 2025 op deze locatie starten.

Om die reden ziet verkoper geen andere keus dan het woonhuis as-is te verkopen. Verkoper heeft koper nadrukkelijk gewezen op de slechte bouwkundige staat, het ontbreken van werkende woonfuncties en het achterstallige onderhoud. Koper is in alle gelegenheid gesteld om het pand van binnen en buiten bouwkundig te onderzoeken en heeft zich nadrukkelijk verdiept in de bouwkundige staat. Koper is zich ook ervan bewust dat het pand reeds een aantal jaren niet bewoond wordt.

Voor rekening en risico van verkoper wordt een stukje lage aanbouw welke thans de verbinding is tussen de Smederij en het Woonhuis verwijderd. Verkoper werkt de dan in het zicht komende gevel van het woonhuis niet af, dat behoort toe aan de gehele renovatie van het woonhuis welke voor rekening en risico van koper valt.

**Artikel 21 Energielabel**

**22.1.** Aan deze koopovereenkomst is ~~wel~~/geen kopie van een energielabel gehecht. Dit omdat op dit moment geen directe bewoning mogelijk is en een label dus geen bijdrage levert.

**Artikel 22 bouwbord**

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat voor rekening en risico van verkoper een bouwbord op de zuidwestelijke hoek van het perceel van koper is geplaatst. Dit bouwbord zal om niet op de locatie mogen blijven staan tot uiterlijk de feitelijke oplevering van de woningen in het project De Smederij. Mocht koper de woning Emmastraat 80 eerder betrekken dan de feitelijke oplevering van De Smederij woningen, dan wordt het bord verwijderd voor het betrekken van de woning door koper.

**Artikel 24 Erfafscheidingen**

De noordelijke en oostelijke grens van het perceel van koper is grenzend aan de het project De Smederij. Deze erfgronden dienen, afgescheiden te worden met hagen en/of beplantingen. Erfafscheidingen in de vorm van schuttingen, muren of andere bouwwerken is mitsdien niet toegestaan.

**24.4.** De in dit artikel neergelegde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd en gevestigd. Voor het geval deze verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichting wordt deze verplichting in de akte van levering opgelegd als kettingbeding met een daaraan gekoppeld boetebeding. – indien nodig – nader uitgewerkt en opgelegd als kettingbeding met een daaraan gekoppeld boetebeding.

**Artikel 25 Erfdienstbaarheden**

In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van het verkochte gebruikelijke bouwerfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen; steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant.

In de akten van levering van de grond worden opgenomen:

- de erfdienstbaarheid van licht;
- de erfdienstbaarheid van uitzicht;
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop;
- de erfdienstbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- het aansluiten op het centrale antennesysteem (kabels, versterkerkasten ed.);
- het recht van overpad;
- het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
- het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de Ondernemer;
- het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;
- de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen;
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties;
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie.

**Artikel 26 Zelfbewoningsplicht**

Koper dient het verkochte (woning) zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 kalenderjaren gerekend vanaf de dag van fysieke oplevering (sleuteloverdracht) van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een derde, dient hij deze zelfbewoningsplicht door te leggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt dan als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

**Artikel 27 anti-speculatiebeding**

Het is Koper verboden het Verkochte, zonder toestemming van Verkoper, - al dan niet gedeeltelijk - te vervreemden aan een derde (waarbij onder derde in dit verband ook de andere Koper wordt verstaan, indien sprake is van meerdere Kopers), binnen 2 jaar nadat de woning aan Koper feitelijk is opgeleverd. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

Koper verbeurt bij overtreding van dit verbod per direct (zonder dat voorafgaande ingebrekestelling vereist is) aan Verkoper een boete ter grootte van 10% van de Koopsom, óf - indien dit bedrag hoger is dan 10% van de Koopsom – de meeropbrengst boven de door Koper betaalde Koopsom en de bedoelde aanneemsom (Turnkey).

Ook economische eigendomsoverdracht vóór de oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Verkoper. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het voorgaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken van derden voor overtreding van dit verbod.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)

---

Naam: Het Woongenheim II B.V. (namens deze  
de heer V.J. Zuidam)

Plaats:

Datum:

Koper(s)

---

Naam: .

Plaats: koper

Datum: te l

---

Naam: .

Plaats:

Datum:

**Ontvangstbevestiging**

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2021).

**De ondergetekende(n):**

**Koper(s)**

Naam:	[invulveld]	[invulveld]
Voornamen:	[invulveld]	[invulveld]
Geboorteplaats:	[invulveld]	[invulveld]
Geboortedatum:	[invulveld]	[invulveld]
Woonplaats:	[invulveld]	
Postcode:	[invulveld]	
Straat:	[invulveld]	
E-mailadres:	[invulveld]	[invulveld]
Telefoon thuis:	[invulveld]	
Telefoon mobiel:	[invulveld]	[invulveld]
Telefoon werk:	[invulveld]	

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op [invulveld] een afschrift van de op [invulveld] door verkoper en op [invulveld] tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht: **Emmastraat 80 Rozenburg** door:

**Het Woongeheim II B.V., een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 3172XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82918120,**

**te dezen vertegenwoordigd door: VJZ Holding B.V. en Issy Holding B.V., die wordt vertegenwoordigd door**

Naam:	De heer V.J. Zuidam
Voornamen:	Vries-Jan
Geboorteplaats:	Rhoon
Geboortedatum:	8 juni 1981
E-mailadres:	Vries- jan@hetwoongeheim.nl
Telefoon mobiel:	<b>06-23049518</b>

**hierna te noemen "verkoper" (~~hierna samen te noemen "verkoper"~~)**

De koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
-------------	--

---

Naam:  
Plaats:  
Datum:

---

Naam:  
Plaats:  
Datum: