

**KOOPOVEREENKOMST**  
**APPARTEMENTSRECHT**  
**LAMBRASSE WIJCHEN**  
**KAVEL ...**

Laatstelijk gewijzigd: 16 november 2006

Ondergetekenden:

De besloten vennootschap **Belin Projectontwikkeling BV**, gevestigd te 6602 AX Wijchen aan de Spoorstraat 61, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van Lin Wijchen BV op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer J.G.J. van Lin, hierna te noemen Belin,

hierna te noemen "de verkoper",

en

hierna te noemen "de koper",

in overweging nemende:

- dat de verkoper eigenaar is of leveringsrechten heeft op een perceel grond plaatselijk bekend als plan Lambrasse aan de Groenestraat te Wijchen, kadastraal bekend als Gemeente Wijchen sectie L nummers 472, 473, 474, 489, 2578, 2199 en gemeente Bergharen, sectie D nummers 121, 123, 246, 258 en 259 (gedeeltelijk);
- dat de verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de door notaris Mr. M. van Hövell tot Westerfliet te Wijchen gemaakte ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die ontwerpakte van splitsing vastgestelde reglement; welke tekeningen en ontwerpakte door partijen zijn gewaarmerkt en aan deze akte zijn gehecht
- dat het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp) akte van splitsing;
- dat Pepping Bouw in Kaatsheuvel daarop als aannemer onder toezicht van het Garantie Instituut Woningbouw GIW of een bij haar aangesloten instelling een woning zal realiseren;

zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper en koper hebben op \_\_\_\_\_ een koopovereenkomst alsmede een onlosmakelijk daarmee verbonden aannemingsovereenkomst gesloten inzake

- a. het/de appartementsrecht(en) (hierna ook te noemen: het appartement of de woning), na stichting van het daarop geprojecteerde appartementencomplex eventueel met ondergelegen parkeergarage, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement na splitsing bekend met het indexnummer (s) en \_\_\_\_\_ uitmakende het resp \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ aandeel in de gemeenschap, thans nog bestaande uit: het bouwperceel met de eventueel daarop in aanbouw zijnde opstallen kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie nummer \_\_\_\_\_ groot ca \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, een en ander zoals weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkavelingstekening **(bijlage 1)**, alsmede
- b. de 1/245 eigendom van een tiental mandelige percelen zoals nader aangegeven en geregeld in het Reglement Mandeligheid Plan Lambrasse Wijchen **(bijlage 2)**.

De koop-aannemingssom c.q. de door koper verschuldigde totale prijs bedraagt € \_\_\_\_\_,--

zegge \_\_\_\_\_ euro, gespecificeerd als volgt:

### 1. KOOPSOM EN KOSTEN VOLGENS DEZE OVEREENKOMST

- koopsom van het genoemde perceel en de genoemde mandeligheden inclusief 6% overdrachtsbelasting tezamen	€ _____,--
- renteverlies over voorgaande posten tot datum koop	€ _____ PM
	-----
subtotaal	€ _____,--
	-----

### 2. APART TE SLUITEN AANNEMINGSOVEREENKOMST

- aannemingssom van het woonhuis met aangehorigheden inclusief 19% BTW	€ _____
- renteverlies over aannemingssom tot datum koop	€ _____ PM
	-----
subtotaal	€ _____
	-----
<b>tezamen vormend de koop-aannemingssom</b>	<b>€ _____</b>
	-----

## **Kosten, rechten en overdrachtsbelasting**

### **Artikel 1**

- 1.1 Andere of meerdere kosten, rechten, overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (BTW), op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van de verkoper.
- 1.2 De koopsom is vast tot 15 januari 2007 dan wel, zo dat later is, de datum waarop bouwvergunning wordt ontvangen.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 2**

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Toelichting alsmede de aan deze koopovereenkomst gekoppelde aanneemovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden alsmede de hierna in artikel 4.5 genoemde bijlagen. Gedurende één kalenderweek na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop- en de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 3**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

## **Eigendomsoverdracht**

### **Artikel 4**

- 4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden ten overstaan van notaris (of diens plaatsvervanger) Mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflier, notaris ter standplaats Wijchen, gevestigd te Wijchen, Kasteellaan 72, tel. 024-6415272.
- 4.2. Voor wat betreft de overdracht geldt het navolgende.

Het is partijen bekend dat het voor de verkoper essentieel is dat de overdracht dient plaats te vinden voordat hetzij van de gemeente Wijchen de bouwvergunning wordt ontvangen, hetzij een aanvang wordt gemaakt met het treffen van voorzieningen teneinde (delen van) percelen al dan niet geheel bouwrijp te maken (beiden verwacht rondom 15 januari 2007). Indien niet voor deze datum notarieel wordt overgedragen leidt de verkoper een schade van 13% van de koopsom.

Gebruikelijk is echter dat pas het perceel aan de koper wordt overgedragen als de verkoper beschikt over een bruikbare bouwvergunning. Met bruikbare bouwvergunning wordt ten deze bedoeld een onherroepelijke bouwvergunning dan wel een bouwvergunning waartegen binnen de wettelijke termijn bezwaren zijn ingediend, maar geen verzoek tot schorsing is aangevraagd bij de betreffende voorzieningenrechter dan wel een eventueel schorsingsverzoek is afgewezen door de betreffende voorzieningenrechter

Omdat het enerzijds de voorwaarde van de verkoper is dat vóór datum ontvangst bouwvergunning wordt overgedragen terwijl anderzijds de koper niet eerder gebonden kan worden dan nadat er sprake is van een bruikbare bouwvergunning en ook overigens alle ontbindende voorwaarden definitief zijn vervallen, zal de overdracht van het perceel aan de koper geschieden op basis van een zgn. Groninger akte. Dit is een notariële leveringsakte waarbij het perceel reeds op naam van koper komt te staan, de koper echter nog geen koopsom betaalt, alle ontbindende voorwaarden zoals die in deze overeenkomst staan, blijven bestaan en waarbij de levering weer kan worden teruggedraaid indien een van de ontbindende voorwaarden van toepassing is. In geval derhalve de verkoper geen bruikbare bouwvergunning verkrijgt of de koper niet de benodigde financiering verkrijgt dan wel een van de andere ontbindende voorwaarden uit deze akte van toepassing is dan wordt de notariële leveringsakte ontbonden en gaat het perceel terug van de koper naar de verkoper. Noch aan de levering noch aan een eventuele teruglevering zijn voor koper kosten verschuldigd.

Vanwege de snelheid van handelen gaat deze Groninger akte dan ook bij voorkeur per volmacht.

Nadat de ontbindende voorwaarden zijn vervallen (er een bruikbare definitieve bouwvergunning is en de koper een geëigende financiering heeft verkregen) dan zal bij de notaris een zgn. akte van vervallenverklaring worden opgemaakt waardoor de woning definitief eigendom van de koper wordt, terwijl alsdan ook de hypotheek van de financierende instelling en de tweede hypotheek als bedoel in artikel 9.8 zal worden gevestigd.

De koper verklaart bereid te zijn om medewerking aan een overdracht middels een Groninger akte te geven zoals hiervoor wordt beschreven. Indien de koper weigerachtig wordt of blijft om aan de uitvoering van de voorgaande regeling zijn medewerking te geven dan heeft de verkoper de bevoegdheid om deze overeenkomst te beëindigen dan wel wordt de koopsom van de grond verhoogd met 15%.

- 4.3.** Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.2. wordt overeengekomen.
- a. In beginsel zal de overdracht plaats vinden in de periode tussen 15 december 2006 en 15 januari 2007

- b. De koper machtigt middels een afzonderlijk op te maken volmacht ieder van de medewerkers van notarisbureau Mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflier, gevestigd te Wijchen zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om namens koper mee te werken aan de eigendomsoverdracht van het verkochte aan de koper overeenkomstig de model leveringsakte als aan deze overeenkomst als **bijlage 4** is gehecht en onder de voorwaarden als geformuleerd in deze koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen. In de akte van levering zullen ook de ontbindende voorwaarden als in deze akte vermeld worden opgenomen.
- c. Indien een van de ontbindende voorwaarden van toepassing is zal de overdracht weer ongedaan worden gemaakt en zal het perceel teruggeleverd worden aan de verkoper.
- d. Zolang er geen bruikbare bouwvergunning voor gemeld bouwplan is afgegeven heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs.
- e. Indien op 1 april 2007 nog steeds niet vaststaat dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen dan hebben partijen de bevoegdheid om de overeenkomst te beëindigen en wordt het geleverde perceel weer aan de verkoper terug geleverd. De verkoper heeft de bevoegdheid om deze termijn drie maal met twee maanden te verlengen.
- f. De verkoper zal de koper binnen acht (8) dagen nadat de levering van het perceel definitief is geworden, hetzij vanwege het in vervulling gaan van de gestelde voorwaarden, hetzij vanwege het feit dat de ondernemer geen beroep op dit artikel wenst te doen, de koper hieromtrent schriftelijk berichten. De koper zal alsdan medewerking geven aan het opstellen van een akte van vervallenverklaring van ontbindende voorwaarden, alsmede het vestigen van een tweede hypotheek als in artikel 9 wordt overeengekomen, bij gebreke waarvan de verkoper, na ingebrekestelling, bevoegd is om alsnog de koop te ontbinden het perceel teruggeleverd te krijgen naar de verkoper.
- g. De koper vrijwaart de verkoper van vorderingen tot vergoeding van schade, indien de verkoper vanwege een uitspraak van de rechter of een andere privaatrechtelijke dwang geen aanvang kan nemen met de realisatie van de woningen. Ingeval de ondernemer op grond van artikel 14.1 lid C sub a de ontbinding van deze overeenkomst inroept, is de verkoper niet verplicht tot betaling van schadevergoeding, boete of anderszins onder welke benaming ook, anders dan de kosten verbonden aan de teruglevering indien de levering reeds heeft plaatsgevonden (waaronder enkel begrepen eventuele termijnbetalingen, notaris- en kadasterkosten).
- h. De koper dient zo spoedig mogelijk na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst, maar uiterlijk voor 10 januari 2007, aan de verkoopmakelaar dan wel rechtstreeks

bij notariskantoor Mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflier, gevestigd te Wijchen aan te tonen dat voor de betaling van de koopsom en de aanneemsom en eventueel meerwerk voldoende financiële middelen aanwezig zijn. Afhankelijk van de wijze van financiering kan dit blijken uit een door de koper geaccordeerde offerte terzake een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto(krediet)bedrag gelden beschikbaar zijn voor de koop en bouw van de onderhavige bouwkaavel met geplande woning en verdere aanhorigheden.

- i. Aan een levering via een zgn. Groninger akte, een terugleveringsakte dan wel een akte van vervallen verklaring van ontbindende voorwaarden (definitief worden van de eigendom) zijn voor de koper geen kosten verschuldigd.

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

**4.5.** Op deze overdracht zijn steeds van toepassing

- het Reglement Mandeligheid Plan Lambrasse Wijchen **(bijlage 2)**
- de Bijzondere Verkoopvoorwaarden Plan Lambrasse Wijchen **(bijlage 3)**
- de akte van splitsing met bijbehorende splitsingstekeningen en splitsingsreglement van het complex waarin gekocht wordt **(bijlage 4)**
- de concept akte van levering van de gekochte woning middels een zgn. Groninger akte met daarbij behorende volmacht **(bijlage 5)**

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde (concept)akten Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

## **Betaling**

### **Artikel 5**

**5.1.** De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van vervallen verklaring van de ontbindende voorwaarden en het daarmee definitief worden van de eerdere levering middels een Groninger akte. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van deze akte op één van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van de akte van levering op die bank- en/of girorekening is bijgeschreven. Tot een tijdstip gelegen zes weken na het tijdstip dat sprake is van een bruikbare bouwvergunning als

bedoeld in artikel 4.2. heeft de koper recht op uitstel van betaling tegen de hierna in 5.2. te noemen rente.

- 5.2.** De koopsom is verschuldigd c.q. wordt rentedragend vanaf de datum dat met de bouwactiviteiten wordt gestart (vermoedelijk 15 januari 2007). Vanaf de datum van start bouw tot aan de datum van betaling zal aan koper een rente worden berekend:
- a. indien de koper binnen zes weken na het tijdstip van verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning als bedoeld in 4.2. de verschuldigde koopsom en rente voldoet van 5% 's jaars;
  - b. indien de koper het verschuldigde op een later tijdstip als bedoeld onder 5.2.a. voldoet dan is vanaf dat tijdstip tot de dag van betaling een rentevergoeding verschuldigd van 7% 's jaars,
  - c. indien echter dat latere tijdstip als bedoeld in 5.2.b. veroorzaakt wordt omdat de notaris (gelet op het grote aantal notariële aktes) aangeeft niet in de gelegenheid te zijn om binnen zes weken de noodzakelijke aktes te passeren, blijft de rentevergoeding tot aan de datum als door de notaris wordt aangegeven, gelijk aan 5% 's jaars.
- 5.3.** Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het perceel geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan
- 5.4.** Indien de koper met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en 5 zijn medewerking geeft zal hij nimmer in gebreke zijn, noch een hogere koopsom, noch een rentevergoeding over de koopsom van de grond zijn verschuldigd, ongeacht welk fiscaal regime ten tijde van de overdracht van toepassing is.

## **Waarborgsom**

### **Artikel 6**

Er is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Staat van het gekochte, gebruik**

### **Artikel 7**

- 7.1.** Het gekochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 7.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de Bijzondere

Verkoopvoorwaarden plan Lambrasse Wijchen en het Reglement Mandeligheid plan Lambrasse Wijchen zoals bedoeld in de artikelen 4.4 van deze overeenkomst.

Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten

- 7.3. Het gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het gekochte na afbouw te gebruiken als woning met berging en (deels mandelige) parkeerplaatsen.
- 7.4. De verkoper verklaart dat de ondergrond en het grondwater onder het complex niet zodanig vervuild zijn dat daarop niet bebouwd zou kunnen worden.
- 7.5. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het gekochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 7.6. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld /in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 7.7. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum dat de nieuwe woning aan de koper kan worden opgeleverd.

## **Feitelijke levering, overdracht aanspraken**

### **Artikel 8**

De feitelijke levering en aanvaarding van aanspraken vindt plaats bij de notariële overdracht.

## **Winstdeling bij latere doorverkoop of verhuur**

### **Artikel 9**

- 9.1. Koper verklaart er zich bewust van te zijn dat hij bij voorrang een woning heeft kunnen aankopen in een plan dat om volkshuisvestelijke doeleinden te dienen, in hoofdzaak wordt gerealiseerd in de sociale sector waarbij alle woningen voor aangepaste prijzen verkocht worden. Indien dit plan niet in deze bijzondere categorie was gerealiseerd, dan had koper geen of een andere voorrangspositie gehad en was met koper geen of een andere overeenkomst tot stand gekomen (dat wil zeggen onder andere condities). Indien koper gedurende een periode van 10 jaar (een en ander in het licht van het hierna bepaalde) eigenaar blijft van de woning en deze ook zelf



blijft bewonen, dan is koper geen nadere vergoeding, hierna te noemen: winstdelingsvergoeding, in welke vorm dan ook aan verkoper of een door verkoper aan te wijzen derde, verschuldigd.

- 9.2** Indien de koper binnen 10 jaar na de eerste datum van bewoning overgaat tot vervreemding van de woning is de koper echter een winstdelingsregeling verschuldigd. Deze winstdelingsregeling is verschuldigd aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen, opgericht bij akte voor mij notaris verleden op \_\_\_\_\_ en ingeschreven in het Stichtingregister d.d. \_\_\_\_\_ onder nr. \_\_\_\_\_. De winstdelingsregeling bedraagt het overeenkomstig artikel 9.3. berekende percentage van het verschil tussen enerzijds de overeenkomstig artikel 9.4. vastgestelde waarde op het tijdstip dat toepassing aan dit artikel wordt gegeven en anderzijds de optelsom van de koopsom (incl. bouwvoorbereidingskosten, de overdrachtskosten en bouwrente) alsmede de aanneemsom een en ander als in de aanhef van deze overeenkomst zijn gespecificeerd.
- 9.3** Indien de situatie zoals bedoeld in dit artikel zich voordoet voor de datum van eerste bewoning of gedurende het eerste jaar van bewoning, is het percentage gelijk aan honderd. Indien de koper overgaat tot vervreemding van de woning in het tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of het tiende jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning wordt het percentage als onder 9.2. bedoeld gesteld op respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig veertig, dertig, twintig of tien procent van het verschil als hierboven bedoeld.
- 9.4** Voor de toepassing van het bepaalde in artikel 9.2. is de waarde van de woning gelijk aan de onderhandse verkoopwaarde leeg te aanvaarden per datum overdracht, waarbij op deze waarde in mindering mogen worden gebracht de waarde van de door de koper aangebrachte onroerende voorzieningen of verbeteringen aan de woning, voor zover althans de waarde van de voorziening of verbetering per voorziening of verbetering het bedrag van € 1.000,-- overschrijdt.

De hiervoor bedoelde waarde wordt bindend vastgesteld door drie daartoe gecertificeerde taxateurs van woningen, waarvan er een benoemd wordt door de Stichting Volkshuisvesting Wijchen, een door de koper en een door de aldus benoemde taxateurs. Deze stellen gedrieën de waarde vast van het onroerend goed alsmede de waarde van de daarop in mindering te brengen door de koper aangebrachte voorzieningen of verbeteringen vast. De kosten van de taxateurs zijn voor 50% voor rekening van de koper en voor 50% voor rekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen.

Ter keuze aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen kan de waarde als bedoeld in 9.2. ook gelijk zijn aan het bedrag van de in de verkooptransactie overeengekomen tegenprestatie, gecorrigeerd met de waarde van aangebrachte verbeteringen als door de koper gespecificeerd wordt aangegeven.

- 9.5.** Met een vervreemding als bedoeld in artikel 9.2. wordt gelijkgesteld een situatie waarbij de koper de woning aan een derde verhuurt, aan een

derde op welke wijze dan ook in gebruik geeft of op de woning een zakelijk recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal vestigt ten behoeve van een derde, waarbij een derde ieder ander is dan de persoon van de koper of zijn echtgenote, geregistreerd partner of diegene waarmee hij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert ofwel de kinderen van de koper of hun kinderen. De Stichting Volkshuisvesting Wijchen is bevoegd om in afwijking van dit artikellid geen toepassing te geven aan dit artikel ingeval van tijdelijke verhuur als gevolg van bijzondere omstandigheden (verblijf in het buitenland o.i.d.)

- 9.6** Voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt, die krachtens:
- boedelmenging of erfrecht;
  - scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel.
- 9.7.** Koper geeft bij deze reeds onherroepelijke volmacht aan de desbetreffende notaris om het aldus verschuldigde bedrag bij de notariële overdracht op de koopsom in mindering te brengen en dit bedrag over te maken op de bankrekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen.
- 9.8** Tot zekerheid voor de nakoming van deze verplichting wordt bij de notariële overdracht door koper ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen een tweede recht van hypotheek verstrekt op het gekochte ter grootte van € 30.000,-- zegge dertigduizend euro, een en ander op kosten van verkoper. Koper is niet bevoegd om op het gekochte een eerste hypotheek in te schrijven in een hoofdsom groter dan de optelsom van koopsom, aanneemsom en bijkomende kosten ter grootte van 10% van koop- en aanneemsom (derhalve geen zgn. verhoogde inschrijving van de eerste hypotheek). Koper is verplicht de akte voor vestiging van de tweede hypotheek te laten passeren ten overstaan van notaris (of diens plaatsvervanger) Mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflie, notaris ter standplaats Wijchen, gevestigd te Wijchen, Kasteellaan 72, tel. 024-6415272, een en ander op kosten van verkoper.
- 9.9.** Koper is verplicht onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen indien zich een van de situaties voordoet als bedoeld in artikel 9 lid 2 (verkoop) of 9 lid 5 (verhuur e.d.), een en ander op straffe van een direct opeisbare boete van €30.000,00 (zegge: dertigduizend euro) indien de koper het bepaalde in dit artikel niet nakomt.
- 9.10.** Het bepaalde in dit artikel wordt door verkoper uitdrukkelijk als derdenbeding aangegaan ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt de Stichting Volkshuisvesting Wijchen krachtens een daartoe door de Stichting aan de verkoper afgegeven volmacht hetgeen in deze bepaling is geregeld.

## **Aanneemovereenkomst; ondeelbaarheid en hoofdelijkheid**

### **Artikel 10**

Deze overeenkomst maakt een onverbreekelijk geheel uit met de aanneemovereenkomst tussen de koper/verkrijger en Pepping Bouw B.V., te Kaatsheuvel, Horst 12, terzake de aanneming van het complex waarvan het gekochte deel uit maakt. De uit de beide overeenkomsten voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk. Indien voor de datum van overdracht een van de overeenkomsten wordt ontbonden wordt automatisch ook de andere overeenkomst ontbonden. Verkoper gaat het beding aan mede namens Pepping en dientengevolge staat zij daarvoor in.

## **Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

### **Artikel 11**

Het gekochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van overdracht voor risico van koper. Indien het gekochte voor de datum van overdracht wordt beschadigd of verloren gaat doet dat aan de leveringsverplichting van verkoper geen afbreuk en dient koper zijn medewerking te verlenen aan de overdracht. Het risico strekt zich echter niet direct uit tot de te bouwen opstal. Middels een door de aannemer van de bouw te sluiten CAR polis is deze opstal gedurende de bouw voor alle van buiten komend onheil verzekerd. Voor de opstal draagt de koper derhalve de verantwoording vanaf de datum van oplevering van de woning.

## **Ingebrekestelling, ontbinding**

### **Artikel 12**

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 overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke aangetekende verklaring aan de nalatige partij.

Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij zonder rechterlijke tussenkomst, terstond een opeisbare boete van € 30.000,00 (zegge: dertigduizend euro) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## **Woonplaats**

### **Artikel 13**

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst woonplaats, ten kantore van de genoemde notaris.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 14**

**14. 1.** Deze overeenkomst kan zonder rechterlijke tussenkomst en zonder boete of recht op schadevergoeding,

- A. door de koper worden ontbonden indien koper uiterlijk binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering en (af)bouw van de woning geen hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van **EUR ,-- (maximaal 110% van de VON-prijs incl. meer- en minderwerk)**;
- B. door koper worden ontbonden uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst indien hij alsdan niet verkrijgt de aangevraagde Nationale Hypotheek Garantie voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid A van dit artikel.
- C. door verkoper worden ontbonden indien
  - a geen bruikbare bouwvergunning voor de uitvoering van dit bouwplan, waarvan de woning van koper deel uitmaakt, kan worden verkregen;
  - b. de koper niet meewerkt aan de in artikel 4.2. overeengekomen wijze van overdracht;
  - c. indien geen recht van tweede hypotheek als bedoeld in artikel 9 lid 8, aan verkoper kan worden verstrekt op het moment van de overdracht en/of)
  - d. indien koper geen aannemingsovereenkomst met de genoemde Pepping Bouw heeft gesloten, in dit laatste geval onverminderd het recht van verkoper om nakoming en schadevergoeding te vorderen.

**14.2.** De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 5<sup>e</sup> - werkdag na de datum van het bekend worden van het zich voordoen van het gestelde in de betreffende ontbindende voorwaarde, door de wederpartij of diens makelaar, is ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met bericht van handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens

gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

- 14.3** Indien de door koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden en/of Nationale Hypotheekgarantie niet (meer) door de geldgever worden verlengd en/of gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan wel zijn verlopen, dan is koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening en/of Nationale Hypotheekgarantie aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens verkoper) is medegedeeld.

Indien koper geen nieuwe geldlening en of Nationale Hypotheekgarantie kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a. van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

- 14.4.** Indien een van partijen deze overeenkomst rechtsgeldig kan ontbinden is daarmee eveneens van rechtswege de aannemingsovereenkomst ontbonden, zonder boete of recht op schadevergoeding.

## **Wijzigingsbevoegdheid tekeningen**

### **Artikel 15**

Verkoper heeft het recht de aan koper ter hand gestelde tekeningen en/of beschrijvingen aan te passen indien dat in het kader van het verkrijgen van een GIW garantie en/of bouwvergunning noodzakelijk dan wel ten zeerste gewenst is mits aan de kwaliteit van de woning en/of de gebruiksfuncties van de koper geen afbreuk wordt gedaan. Indien noodzakelijkerwijs wel afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksfunctie of de kwaliteit van de woning dan zullen partijen opnieuw onderhandelen over de verkoop en de voorwaarden. Indien partijen hierover op redelijke gronden geen overeenstemming bereiken, kunnen beide partijen de ontbinding van de overeenkomst inroepen, met inachtneming van het gestelde in artikel 14.

## **Geen bezwaar Plan Lambrasse en commerciële functie westhoek**

### **Artikel 16**

- 16.1.** De koper verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, dat hij, noch zijn gezinsleden, voor wie hij bij deze instaat, bezwaren zullen indienen tegen het plan Lambrassen, in het kader van welke procedure dan ook. Koper verklaart van het voorgaande vroegtijdig in kennis te zijn gesteld en dat hij/zijn en zijn/haar huisgenoten afstand doen van het recht bezwaar te maken tegen de nog af te ronden procedures krachtens de wet op de Ruimtelijke Ordening en noch de te verstrekken kapvergunning en de bouwvergunning noch op enige andere wijze de uitvoering van deze plannen in de weg te zullen staan.

**16.2.** Speciaal in dit verband verklaart de koper ook bekend te zijn dat de tegen het plan Lambrasse aan gelegen westelijke uitloper van dit terrein bestemd gaat worden voor een commerciële functie. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een horecafunctie (hotel, restaurant, zalencentrum), maar ook een andere functie (kantoor, woningbouw e.d.) kan mogelijk zijn. Bij een bedrijfsmatig gebruik zal de bedrijfsvoering maximaal in de milieucategorie 1 of 2 vallen, waardoor bijv. een functie als discotheek niet mogelijk zal zijn. Deze ontwikkeling zal zelfstandig ontsloten moeten worden vanaf de Hernenseweg en ook zelfstandig over voldoende eigen parkeervoorzieningen beschikken. Bij de invulling van de functie wordt door de ontwikkelaar en door de Gemeente alsnog getoetst dat de functie geen overlast (anders dan wat extra verkeersbewegingen over) aan de bewoners veroorzaakt.

**16.3.** Indien de koper het bepaalde in dit artikel niet nakomt zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn en verbeurt de koper een direct opeisbare boete van €30.000,00 (zegge: dertigduizend euro).

## **Geen rechten aan voorkeurslijst gemeente Wijchen**

### **Artikel 17**

Het is koper bekend dat toewijzing van de woningen in beginsel geschiedt op basis van een door de Gemeente Wijchen verstrekte voorkeurslijst met namen van kandidaat-kopers. In de volgorde zoals dat op die lijst is vermeld is aan de koper een woning toegewezen, c.q. heeft de koper een nog vrij zijnde woning kunnen kiezen. De koper kan geen rechten ontleen aan deze voorkeurslijst c.q. aan de plaats die de koper op deze lijst inneemt. De door de koper gemaakte keuze voor een woning is in beginsel ook definitief. Indien nadien kandidaat kopers die hoger op de lijst staan dan de koper, hun optie op een woning laten vervallen dan kan de koper geen rechten doen gelden op de vrijkomende woning en kan er in beginsel niet met opties worden geschoven, c.q. heeft de koper geen recht om zijn optie te wijzigen doch is de door de koper gemaakte keuze definitief.

## **Overige bepalingen**

### **Artikel 18**

Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, welke aan koper zijn uitgebracht.

### **Artikel 19**

Op de bij deze koopovereenkomst verkochte grond is de waarborgregeling van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw niet van toepassing. Deze geldt alleen voor de bouw van de woning.

## **Artikel 20**

In de koopsom van de grond is de verschuldigde belasting begrepen. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede aan de verkoper.

## **Slotverklaring**

Deze overeenkomst met bijlagen bevat alle afspraken welke tussen partijen en de Stichting Volkshuisvesting Wijchen zijn gemaakt omtrent het hoofdonderwerp daarvan en treden in de plaats van eventuele alle eerdere overeenkomsten welke tussen partijen omtrent het onderwerp van deze overeenkomst zijn gesloten, mondeling en schriftelijk.

Indien een bepaling van deze overeenkomst wegens strijd met de wettelijke voorschriften niet rechtsgeldig is, zullen de overige bepalingen hun volle omvang en werking behouden. In dat geval zullen partijen de niet-rechtsgeldige bepaling vervangen door een wel-rechtsgeldige bepaling, overeenkomstig doel en strekking van deze overeenkomst, zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de niet-rechtsgeldige bepaling.

Deze overeenkomst bevat alle tussen partijen gemaakte afspraken, zodat partijen zich slechts op andersluidende afspraken jegens elkaar kunnen beroepen, wanneer die andere afspraken schriftelijk tussen hen zijn vastgelegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Verkoper en koper verklaren tenslotte dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze akte behorende toelichting alsmede de van toepassing zijnde Bijzondere Verkoopvoorwaarden Plan Lambrasse Wijchen alsmede de conceptakte van mandeligheid en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus opgemaakt en getekend te Wijchen,

2006:

De verkoper (tevens als gevolmachtigde van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen)

De Koper

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Verkavelingstekening **(bijlage 1)**
2. akte inhoudende het Reglement Mandeligheid plan Lambrasse Wijchen **(bijlage 2)**
3. de Bijzondere Verkoopvoorwaarden plan Lambrasse Wijchen **(bijlage 3)**
4. de akte van splitsing met bijbehorende splitsingstekeningen en splitsingsreglement van het complex waarin gekocht wordt **(bijlage 4)**
5. de concept akte van levering van de gekochte woning middels een zgn. Groninger akte met daarbij behorende volmacht **(bijlage 5)**

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde (concept)akten Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Getekend te \*

op \*

De koper: