

# KOOPOVEREENKOMST

Versie d.d. 8-10-2024

## PLAN RÉSIDENCE DE MONARCH TE VLAARDINGEN

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WILLIGEN PARTNERS VASTGOEDEXPLOITATIE B.V.**, statutair gevestigd te Herwijnen, kantoorhoudende te 3584 AB Utrecht, Herculeslaan 190, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81778287;  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur de heer C.G.van Willigen;  
Willigen Partners Vastgoedexploitatie B.V. hierna te noemen: "**verkoper**",

en

- 2.a. voornamen (voluit) :  
achternaam :  
beroep :  
woonplaats (postcode) :  
straat (nummer) :  
telefoonnummer (privé) :  
telefoonnummer (zaak) :  
geboorteplaats :  
geboortedatum :  
legitimatiebewijs :  
burgerlijke staat :

en

- 2.b. voornamen (voluit) :  
achternaam :  
beroep :  
woonplaats (postcode) :  
straat (nummer) :  
telefoonnummer (privé) :  
telefoonnummer (zaak) :  
geboorteplaats :  
geboortedatum :  
legitimatiebewijs :

worden de appartementsrechten op beider naam gekocht? JA/NEE, de appartementsrechten worden op naam van \* gekocht  
(doorhalen wat niet van toepassing is)

hierna (tezamen) te noemen "**koper**",

in overweging nemende:

- A. dat verkoper een gebouw \*zal stichten\* heeft gesticht te Vlaardingen, bekend als project Résidence De Monarch te Vlaardingen;
- B. dat de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als Anna van Saksenweg 1 te Vlaardingen, en kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie K nummers 6087, 6088, 6221 en 6222;
- C. dat de onderhavige koopovereenkomst betreft het op voormelde grond te realiseren gebouw;

- D. dat verkoper het complex heeft gesplitst c.q. zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp) akte van splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement, al welke stukken zoals opgemaakt door notaris Mr. P. van Beek te Wijchen, of diens plaatsvervanger, associé of opvolger, hierna in deze akte te noemen: "de notaris";
- E. dat de akte van splitsing is c.q. zal worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster;
- F. dat de onder D. genoemde stukken ter inzage liggen bij de notaris.

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die koopt van verkoper: de appartementsrechten A-\* \*en A-\*, rechtgevend op \*/4857 \*en \*/4857 aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van \*het privé-gedeelte bestemd tot **bewoning en berging** \*de privé-gedeelten bestemd tot **bewoning, berging en parkeerplaats** op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met de bouwnummer\*s \*en \*.

**Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlagen.**

- II. De koopsom bedraagt (grondcomponent) € ..... (inclusief de verschuldigde omzet- dan wel overdrachtsbelasting)

Indien de levering van de ondergrond belast is met omzetbelasting en na ondertekening van deze overeenkomst, maar voorafgaand aan de levering van de ondergrond het percentage aan omzetbelasting wijzigt zal deze wijziging worden doorberekend en zal de koopsom dienovereenkomstig worden aangepast.

- III. De koper zal als gerechtigde bij afzonderlijke overeenkomst opdracht geven aan Van Daalen Bouw B.V., gevestigd te Gorinchem, om het gebouw met aanhorigheden, waarvan de aan koper verkochte appartementsrechten een aandeel uitmaken (af) te bouwen. Deze sloop-/aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand is gekomen, ongeacht wie van hen de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd. De terminologie in de sloop-/aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst. Daarin wordt de koper aangeduid als 'de Ondernemer' en de aannemer als 'de Verkrijger'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst, tezamen met de hierboven genoemde door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de koper ter hand wordt gesteld.

De koop geschiedt voorts onder de volgende bepalingen:

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 1**

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze inclusief alle vermelde bijlagen ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. De koper heeft gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper, het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Kosten van levering**

### **Artikel 2**

In de koopsom zijn begrepen alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de notariskosten, uitmetingskosten, kadasterkosten en de eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

## **Opgaven door verkoper**

### **Artikel 3**

Verkoper verklaart:

- a. ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de levering van het verkochte;
- b. dat er geen lasten en beperkingen zijn anders dan in deze overeenkomst vermeld of nader vermeld;
- c. dat er geen lasten en beperkingen bij verkoper bekend zijn die zodanig bezwarend zijn voor koper dat het verkochte geen dienst kan doen in het kader van het toekomstig gebruik ten behoeve van bewoning en aanhorigheden;
- d. dat het hem niet bekend is dat de ondergrond van het te stichten appartementengebouw in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de heden geldende milieuregelingen en verordeningen ongedaan gemaakt moeten worden. Voor zover verkoper wel bekend is met de aanwezigheid van enige verontreiniging, verklaart verkoper dat een dergelijke verontreiniging volgens de daarvoor geldende wettelijke voorschriften onklaar gemaakt is, zodanig dat de ondergrond geschikt voor het toekomstig beoogd gebruik.

## **Garanties**

### **Artikel 4**

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven gedaan in artikel 3. Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend behoren te zijn, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

## **Verklaringen koper**

### **Artikel 5**

Koper verklaart dat hij de hiervoor in artikel 3 bedoelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaardt, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 4 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden behoren te zijn.

## **Afwijkende oppervlakte**

### **Artikel 6**

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot de appartementsrechten, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Tijdstip van levering**

### **Artikel 7**

De levering van het onderhavige verkochte zal plaatsvinden:

1. a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 9 van deze akte kan worden ontbonden, alsmede  
b. wanneer vaststaat dat de in artikel 11 van deze akte gestelde voorwaarden zijn vervuld;  
c. uiterlijk 3 weken na daartoe door of namens de verkoper te zijn verzocht.  
bij akte, te verlijden ten overstaan van notaris Mr. P. van Beek te Wijchen, diens plaatsvervanger, associé of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip; zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie (3) weken na het laatste van hiervoor bedoelde tijdstippen.
2. Indien het verkochte perceel grond ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal de koper ermee genoegen nemen, dat -indien de verkoper zulks wenst- die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Indien één der partijen, na ingebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
4. Bij ontbinding van de overeenkomst zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom van de

grond verbeuren, onverminderd het recht op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Betalingsregeling

### Artikel 8

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de verkoper berekent in verband met de ingebruikneming van de grond.
2. Betaling van de koopsom geschiedt bij notarieel transport.
3. Zolang het verkochte niet onvoorwaardelijk aan de koper in eigendom is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van \*6% per jaar, te berekenen over het bedrag van de koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf **twee weken na het moment dat de opschortende voorwaarden in artikel 11 zijn vervuld** tot het moment van onvoorwaardelijke levering. Deze rente wordt berekend over de koopsom exclusief belastingen en wordt vermeerderd met omzetbelasting.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 9

#### 1. (A) KEUZE

Ter zake van de aankoop door de koper van de onder I van deze akte bedoelde appartementsrechten is geen financiering benodigd.

#### (B) KEUZE

Ter zake van de aankoop door de koper van de onder I van deze akte bedoelde appartementsrechten is door de koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de appartementsrechten een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan EUR \*, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*.

2. Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

#### 3. (A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

#### (B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.  
b. Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 1 of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrechten door de koper financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de verkoper) is medegedeeld. Indien de koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
7. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen of na te laten van al hetgeen kan leiden tot inroeping van de bovengenoemde ontbindende voorwaarden. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn van tien procent (10 %) van de koopsom van de grond.

## **Forum- en rechtskeuze**

### **Artikel 10**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands Recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## **Opschortende voorwaarden**

### **Artikel 11**

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 (negen)** maanden na ondertekening door de koper van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg N.V. een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de verkoper voor ten minste 32 van de in totaal 46 woonappartementen waaruit het onderhavige project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd ter vrije beschikking is gesteld van de verkoper.

## **Naam koper**

### **Artikel 12**

De koper machtigt de in artikel 7 lid 1 sub a. vermelde notaris om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere kopers van een appartement in het onderhavige complex.

## **Erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen**

### **Artikel 13**

1. De koper verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat de verkoper in overleg met de Notaris erfdienstbaarheden, zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte vestigt, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven, 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, gas, stadsverwarming, telefoon, radio- en t.v.-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.
2. De koper verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat een en ander in de akte van levering door de notaris nader zal worden uitgewerkt o.a. door middel van erfdienstbaarheid, kettingbeding of kwalitatieve verplichting.

## **Bijzondere verplichtingen vanuit de gemeente**

### **Artikel 14**

Op grond van de door de verkoper met de gemeente gesloten overeenkomsten, zullen de volgende bepalingen in de akte van levering opgenomen te worden:

*“5.2 Exploitant dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, in overeenstemming met de vigerende gemeentelijke parkeernorm, waarvan drie (3) parkeerplaatsen voor deelauto's. Exploitant zal deze parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Exploitant en diens rechtsopvolger(s) zullen duiden dat deze parkeerplaatsen in stand gehouden dienen te worden ten behoeve van het opstellen van één motorvoertuig per parkeerplaats. Het is Exploitant en diens rechtsopvolger(s) verboden de inrichting van de parkeerplaatsen zodanig te wijzigen dat de bereikbaarheid vanaf de openbare weg met een motorvoertuig daardoor belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt, en/of het opstellen van een motorvoertuig op de parkeerplaats daardoor belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt. In geval van overtreding of niet nakoming van het vorenstaande, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100,- per overtreding per dag. De vorenstaande verplichtingen tot een dulden en niet-doen, inclusief het daaraan gekoppelde boetebeding zullen op het Plangebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, met de Gemeente als begunstigde.”*

En voorts:

*“5.4 Exploitant dient de hierna onder de letters a tot en met c genoemde hoofdverplichtingen en de daarna onder letter de genoemde kwalitatieve verplichting en kettingbeding, op te leggen aan iedere eindgebruiker van een woning, beleggers daaronder mede begrepen, hierna aangeduid als ‘Koper’, voor zover van toepassing op de betreffende woning:*

- a. De te realiseren privéterreinen dienen van het Openbaar Gebied afgescheiden geworden door middel van de realisatie van erfafscheidingen, zoals opgenomen en verbeeld in het inrichtingsplan. Koper zal de erfafscheidingen zoal voormeld dulden en in stand houden en al hetgeen nalaten dat de instandhouding van de erfafscheidingen negatief beïnvloedt;*
- b. De parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de eventuele gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, dienen in stand te worden gehouden als parkeerplaats voor een motorvoertuig. Koper zal de parkeerplaatsen dulden en al hetgeen nalaten waardoor de parkeerplaatsen niet of niet volledig kunnen worden gebruikt als parkeerplaats voor een motorvoertuig;*
- c. De appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van een parkeerplaats, mogen niet separaat vervreemd worden van de appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van een woning.*
- d. De verplichtingen zoals vermeld onder de letters a tot en met c zullen, voor zover zij betrekking hebben op een dulden of nalaten, op het Plangebied rusten als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW met de Gemeente als begunstigde. Voor zover voormelde verplichtingen betrekking hebben op een ‘doen’, zullen zij aan iedere eindgebruiker worden opgelegd bij wijze van kettingbeding, door opname daarvan in de daartoe strekkende notariële akte. De eerste notariële akte waarin de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen, behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente alvorens deze akte gepasseerd wordt. Indien het hiervoor onder letters a en/of b bepaalde niet wordt nagekomen of overtreden, verbeurt degene die niet nakomt c.q. de overtreder aan de Gemeente een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 250,- per dag dat de overtreding voortduurt en tot een maximum van € 10.000,- per overtreding. Indien de kwalitatieve verplichting en/of het kettingbeding zoals voormeld niet wordt opgenomen in de akte van levering aan, c.q. vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van een eindgebruiker, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.”*

In voormelde cursieve tekst wordt met de Exploitant de verkoper bedoeld.

Koper verklaart voormelde verplichtingen – voor zover van toepassing – nadrukkelijk te aanvaarden.

## **Erfgrens**

### **Artikel 15**

Koper wordt erop gewezen, dat de kadastrale buitengrenzen rondom het project waarvan het verkochte deel uitmaakt niet exact overeen kunnen en behoeven te komen met de feitelijke (en in geval van verjaring juridische) grenzen (afrasteringen, hagen en dergelijke). Indien de kadastrale grens afwijkt, dient koper dit te respecteren en geeft zulks geen recht jegens verkoper.

## **Doorverkoop**

### **Artikel 16**

Het is de koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper het gekochte aan derden over te dragen voordat de woning geheel gereed is en de onvoorwaardelijke notariële levering heeft plaatsgevonden. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Voor de medewerking van de verkoper en als vergoeding voor de door de verkoper te maken administratieve en andere kosten, is koper aan de verkoper een bedrag verschuldigd van € 1.500,- (vijftienhonderd euro) incl. BTW, welk bedrag uiterlijk bij notariële overdracht van de onroerende zaak van koper naar de nieuwe koper aan verkoper zal worden overgemaakt.

## **Verplichtingen**

### **Artikel 17**

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan 1 persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit vorenbedoelde koopovereenkomst.

## **Volmacht**

### **Artikel 18**

De koper verklaart bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder der personen werkzaam ten kantore van de in artikel 7 lid 1 sub a. vermelde notaris, om:

- erfdiensbaarheden te vestigen ten laste, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het verkochte, indien zulks gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn;
- mede te werken aan rectificatie van deze akten en van bedoelde akte(n) van vestiging erfdiensbaarheden, indien zulks nodig mocht zijn;
- de te dienaangaande benodigde stukken en akten op te maken, te tekenen en te verlijden.

## **Vereniging van Eigenaars**

### **Artikel 19**

Omdat het gebouw waarvan het object deel uitmaakt, nog niet is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het object zijn daarom niet begrepen de aanspraken van de verkoper op de vereniging met betrekking tot het object en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- of onderhoudsfondsen.

Als voorschot op de verschuldigde servicekosten voor de eerste periode na bewoning van het complex, zal verkrijger een bedrag van € 300,00 bij het betalen van de koopsom en het passeren van de akte van kwijting overmaken op een nader aan te geven kwaliteitsrekening van de hiervoor genoemde notaris, zulks als voorschot op de aanloopkosten van de Vereniging van Eigenaars.

## **Fiscaliteiten/Groninger akte**

### **Artikel 20**

1. De levering van de grond zal zo mogelijk plaatsvinden in de sfeer van de overdrachtsbelasting, dus voordat de grond fiscaal kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting.  
Koper verklaart - als de verkoper daarom verzoekt - zijn medewerking te verlenen aan een levering (eigendomsoverdracht) middels zogenaamde Groninger-akte. Dit om te bewerkstelligen dat de levering plaats kan vinden in de sfeer van de overdrachtsbelasting.
2. Indien en zodra één of meer van de in deze overeenkomst genoemde ontbindende en/of opschortende voorwaarden nog niet als vervallen kan/kunnen worden beschouwd, zal/zullen deze voorwaarde(n) worden opgenomen als ontbindende voorwaarde(n) in de akte van levering. In die akte zal eveneens een ontbindende voorwaarde worden opgenomen, tot zekerheid voor de betaling door koper van de koopsom.
3. Betaling van eventueel uit deze overeenkomst verschuldigde, vervallen of opeisbare bedragen, welke ook, zal/zullen niet eerder plaatsvinden dan binnen twee weken nadat de onder lid 2 bedoelde voorwaarde(n) als vervallen kan/kunnen worden beschouwd.
4. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer komt ten goede van de verkoper.
5. Koper verklaart zo spoedig mogelijk te zullen meewerken aan het passeren van genoemde akte van levering (de "Groninger-akte"). Mocht de koper hier niet aan mee werken en de levering hierdoor belast worden met omzetbelasting dan zullen de grondkosten dienovereenkomstig worden aangepast. Mocht de levering dus door schuld of toedoen van de koper belast worden met omzetbelasting dan zal de onder II genoemde koopsom voor de grond worden verlaagd met

de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting en vervolgens verhoogd met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.

### **Vrijwaring**

#### **Artikel 21**

Koper vrijwaart verkoper van vorderingen tot vergoeding van schade, indien de aannemer vanwege een uitspraak van de rechter of een andere privaatrechtelijke dwang geen aanvang kan nemen met de realisatie van de woningen, conform de onder III genoemde overeenkomst.

### **Woonplaatskeuze**

#### **Artikel 22**

De koper kiest ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de onderhavige overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief met handtekening retour aan de verkoper opgegeven gewijzigd adres.

Getekend te  
op

Getekend te  
op

De verkoper:

De koper:

---

---

---

---



De koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst de daarbij behorende bescheiden te hebben ingezien casu quo gelezen en een afschrift te hebben ontvangen van:

1. sloop-/aannemingsovereenkomst d.d. 22-10-2024 met bijlagen
2. (concept) akte van levering d.d. 07-06-2024
3. technische omschrijving d.d. 10-09-2024
4. situatietekening VK00 d.d. 10-09-2024
5. concept splitsingsakte d.d. 08-10-2024
6. concept splitsingstekening d.d. 10-10-2024
7. verkooptekening VK ..... d.d. 10-09-2024 met plattegronden, gevels, doorsnede;
8. kopersoptielijst d.d. 10-09-2024

De koper verklaart met de inhoud van bovenvermelde stukken in te stemmen.

Getekend te  
op

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_