

KOOPOVEREENKOMST “DE BROECKGOUW” fase 9&10
Kavelnummer @@@ (GPO)

Ondergetekenden:

De heer Marcellinus Johannes ROELEVELD, werkzaam ten kantore van nemassdeboer Makelaardij, kantoorhoudende te 1131 DN Volendam, Edammerweg 14, geboren te IJpendam op elf april negentienhonderd acht en zestig; *Of*

De heer Nicolaas Thomas Maria Kwakman, werkzaam ten kantore van Steur Makelaars o.g. B.V., kantoorhoudende Julianaweg 73, 1131 DG Volendam, geboren te Edam op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenzestig;

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw Lidy Jeanet Sievers, geboren op 14 oktober 1959 te Ede en voor deze rechtshandeling domicilie kiezend Willem van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam, hierbij handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die gemeente de dato 24 juli 2012,

hierna te noemen ‘de gemeente’, en

de heer/mevrouw voorletters achternaam, adres, postcode, woonplaats geboren te plaatsnaam op geboortedatum, telefoonnummer, emailadres

en

de heer/mevrouw voorletters achternaam, adres, postcode, woonplaats geboren te plaatsnaam op geboortedatum, telefoonnummer, emailadres

(tezamen) hierna te noemen: “de verkrijger”;

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente eigenaar is van diverse percelen grond, gelegen in het project “de Broeckgouw”, fase 9&10 te Volendam,
- dat de gemeente voornemens is om gemelde percelen grond te splitsen in 6 kavels waarop 6 woningen zullen worden gebouwd, zoals schetsmatig aangegeven op de situatietekening in bijlage;
- ~~dat de verkrijger gelijk met de onderhavige koopovereenkomst met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @@@@ hierna ook te noemen: de ondernemer, een afzonderlijke aannemingsovereenkomst zal aangaan en daarbij opdracht aan de ondernemer zal geven tot het bouwen van een woning en eventuele verdere aanhorigheden op het door de verkrijger in eigendom te verkrijgen gedeelte van gemeld perceel grond;~~
- ~~dat tussen de gemeente en koper deze aannemingsovereenkomst wordt beschouwd als onlosmakelijk onderdeel van de onderhavige koopovereenkomst;~~

zijn het volgende met elkaar overeengekomen:

- I. De gemeente verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de gemeente: een perceel grond ter grootte van circa @@ m2 (exclusief een eventueel mandelig aandeel in de achterpaden) op de bij Notariskantoor Feitsma/Verhagen, De Deimpt 6, 1132 JV Volendam, gedeponeerde situatietekening aangeduid met het kavelnummer @@@ gelegen in het project “de Broeckgouw”, fase 9&10, perceel kadastraal bekend gemeente Edam sectie C, met VOORLOPIGE nummer @@ , met het - voor zover



- aanwezig - daarop in aanbouw zijnde woonhuis, eveneens aangegeven met voormeld kavelnummer;
- I.b. een voor elk aan de aan het achterpad grenzend perceel onverdeeld aandeel in een mandelig pad, ter grootte van circa @@ m², gelegen achter het bij deze verkochte, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie C met VOORLOPIGE nummer @@@ zoals met arcering is aangegeven op de aangehechte tekening;

hierna tezamen te noemen: het verkochte of het registergoed;

de koopsom inclusief bijkomende kosten voor het verkochte	
excl. omzetbelasting bedraagt:	€ @@
te verhogen met omzetbelasting:	€ @@
Totale Koopsom:	€ @@

De in de Totale Koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 19 %, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Door de gemeente kan dit percentage worden aangepast conform wettelijke wijzigingen.

De gemeente draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

Er is geen toestemming, machtiging of medewerking van derden vereist terzake van de onderhavige koopovereenkomst.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1 Levering

1. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan verkrijger ter hand is gesteld, heeft verkrijger het recht de koop te ontbinden.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde dienst.
- 3.a De levering van de grond ~~met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len)~~ zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan notariskantoor Feitsma/Verhagen, De Deimpt 6, 1132 JV Volendam, tel: 0299-369511 of een plaatsvervanger, op een door die notaris te bepalen tijdstip en nadat is komen vast te staan dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 3 van deze akte kan worden ontbonden. De notariële kosten en kadastrale rechten inzake deze akte tot levering komen voor rekening van de gemeente. De datum van transport valt in ieder geval binnen 2 maanden nadat de termijn genoemd in artikel 3.2 is verlopen. Wanneer deze termijn reeds is verlopen maar nog niet is voldaan aan art. 3.1, is het transport binnen 2 weken na het verlopen van de termijn genoemd in art. 3.1.
- b De verkochte grond zal pas aan de koper ter beschikking worden gesteld na oplevering van de op het verkochte te stichten opstallen en zodra de verkrijger aan al zijn financiële verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
4. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
5. De verkoper levert grond die bewerkt is om te kunnen bouwen, zoals omschreven is in bijlage 2.
6. Op basis van "Verkennd bodemonderzoek Broeckgouw fase 9 en 10" van Landview d.d. 2 mei 2017, verklaart de Gemeente dat het bouwperceel geschikt is voor de



- bestemming “woondoeleinden” en dat haar niets bekend is over verontreiniging van het perceel. De koper vrijwaart de gemeente tegen aanspraken op schadevergoeding naar aanleiding van verontreiniging die geconstateerd is na de levering, tenzij door koper wordt aangetoond dat die verontreiniging al aanwezig was voor de levering.
7. met deze koopovereenkomst wordt/worden ten aanzien van het hiervoor sub 1.b. (achterpad) indien van toepassing, verkochte de volgende mandeligheid met/tussen de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen met bijbehorende erven overeengekomen met betrekking tot de grond zoals met arcering en met kruisarcering is aangeduid op voormelde tekening, welke wordt bestemd voor de aanleg van een gezamenlijk achterpad en gemeenschappelijk zal toebehoren aan de eigenaren van die woningen en wel per geplande woning voor een onverdeeld aandeel in het achterpad. De mandeligheid zal tot stand komen door de levering door de gemeente van een perceel grond voor de bouw van een woonhuis waarbij tevens een onverdeeld aandeel, als voormeld, in de voormelde grond bestemd voor achterpad (de in de mandeligheid te betrekken/betrokken grond wordt hierna aangeduid als achterpad) zal worden overgedragen aan de koper middels verwijzing naar- en van toepassingverklaring en bekrachtiging van - de onderhavige regeling welke opgenomen is in bijlage 3.
 8. De op het verkochte rustende zakelijke lasten zijn vanaf leveringsdatum voor rekening van de verkrijger. Ten tijde van de levering van het verkochte is de verkrijger als onderdeel van de in deze koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd.
 9. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven oppervlakte wordt niet verrekend, tenzij de afwijking 5 % of groter is.

Artikel 2 Betaling

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de verkrijger verplicht **binnen 3 weken nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend** bij de gemeente als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan **tien procent (10 %)** van voormelde koopsom door storting op IBAN **NL45BNGH0285002228** ten name van de gemeente onder vermelding van de reden van betaling, naam en kavelnummer.
2. De waarborgsom zal (behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde) bij de juridische levering met de koopprijs van de grond worden verrekend.
3. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rente vergoed.
4. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is het de verkrijger toegestaan om bij de hiervoor in artikel 1 lid 3a genoemde notaris uiterlijk **binnen 3 weken nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend**, in plaats van de in lid 1 genoemde waarborgsom, een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen voor een bedrag groot **tien procent (10%)** van voormelde koopsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste 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 verkoper zal uitkeren.
5. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden door een beroep door de verkrijger op de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een financiering, of in geval van het niet doorgaan van het project, dan zal de waarborgsom aan de verkrijger worden teruggestort of zal de bankgarantie worden geretourneerd.
6. De betaling van de koopprijs van de grond inclusief bijkomende kosten (inclusief BTW), van de ten tijde van de juridische levering door de verkrijger aan de gemeente verschuldigd geworden rente als in artikel 2.7 bedoeld, alsmede de over vorenstaande bedragen verschuldigde omzetbelasting, vindt plaats via het kantoor van de notaris. De verkrijger is verplicht het aldus verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van de dag van ondertekening van die akte.



- Uitbetaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra aan de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
7. De overeengekomen koopsom is vastgesteld ervan uitgaande dat het verkochte uiterlijk op **9 maanden** na tekenen koopovereenkomst in eigendom zal worden geleverd. Indien de levering van het verkochte echter plaatsvindt na deze datum of (indien later) de dag dat is voldaan aan het criterium in artikel 3.2, dat ten minste 90 % van de woningen in het betreffende cluster is verkocht, is verkrijger wegens deze verlate levering naast de hiervoor genoemde koopsom aan de gemeente vanaf laatst gemelde dag tot de dag van levering van het verkochte een vergoeding verschuldigd over de koopprijs van de grond en bijkomende kosten exclusief omzetbelasting van zeven procent (7%) per jaar. Deze vergoeding, tezamen met de daarover verschuldigde omzetbelasting, dient uiterlijk bij de juridische levering van de grond te worden voldaan.
 8. Als de koper voor de datum van de leveringsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling gekregen heeft, alsook wanneer er voor de datum van leveringsakte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaak/zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen met ingang van de datum van een aangetekende brief met die strekking. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd na aftrek van kosten, wettelijke rente en boeten die ingevolge deze overeenkomst ontstaan of verschuldigd zijn.
 9. Bij niet of niet tijdige nakoming van één of meer van de bepalingen van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
 10. Indien één van de partijen, per aangetekende brief, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
 11. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
 12. De gemeente zal, als gevolg van artikel 2.8 na verloop van genoemde termijn van acht dagen indien de verkrijger in verzuim is de door de verkrijger bij de gemeente gestorte waarborgsom en/of ingeroepen bankgarantie mogen verrekenen met de door de verkrijger aan haar verschuldigde boete.

Artikel 3 : Voorwaarden

Ontbindende Voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als de verkrijger niet **binnen 8 maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen voor de totale financiering van het registergoed met de daarop te stichten opstallen en bijkomende kosten onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen. De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.



Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts de verkrijger zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Van deze schriftelijke mededeling dient tegelijkertijd een kopie te worden verzonden aan de gemeente. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in dit lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn. Indien ter zake van de aankoop door de verkrijger van het verkochte en ter zake van de daarop te realiseren woning financiering is benodigd én de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de gemeente) is medegedeeld. De gemeente draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

2. Deze overeenkomst zal ontbonden (kunnen) worden als de gemeente niet vóór **4mnd NA keuze avond** met betrekking tot ten minste **negentig procent (90% van de totale VON opbrengst van het betreffende deelplan) van de in dit deelplan (fase 9&10, GPO kavelnr 14 t/m 19) te realiseren woningen** een schriftelijke koopovereenkomst heeft gesloten die niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde financiering (als hiervoor in lid 1 bedoeld) door de betreffende verkrijger kan worden ontbonden. Op vervulling van deze voorwaarde kan slechts de gemeente zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Van deze schriftelijke mededeling dient tegelijkertijd een kopie te worden verzonden aan de verkrijger. Deze mededeling dient schriftelijk uiterlijk op de vijfde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 2 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.
3. ~~Deze koopovereenkomst vormt een onlosmakelijk geheel met de aanneemovereenkomst de dato heden tussen verkrijger en de ondernemer, betreffende de nieuwbouw van de op het verkochte te stichten woning als onderdeel van het gehele nieuwbouwproject in die zin, dat de gemeente het recht heeft om deze overeenkomst te ontbinden indien en zodra voornoemde aanneemovereenkomst wordt ontbonden, doch deze onlosmakelijkheid impliceert niet dat de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden voor claims voortvloeiend uit voormelde aanneemovereenkomst.~~
4. Indien de verkrijger een omgevingsvergunning aanvraagt, die niet afwijkt van het bepaalde in artikel 8 onder d (richtlijnen GPO) van deze koopovereenkomst, dan zal deze koopovereenkomst ontbonden (kunnen) worden door de gemeente en/of verkrijger indien er geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorwaarden door gemeente gegarandeerd

5. De gemeente garandeert het navolgende:
 - a. de gemeente is ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd tot de overdracht van het verkochte.
 - b. het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
 - c. met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
 - d. het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
 - e. het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming



- f. met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
 - g. op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
6. De gemeente staat er voor in, dat hij aan verkrijger al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van verkrijger behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van verkrijger verlangd mag worden, door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Anti-speculatiebeding

- 7 De verkrijger verbindt zich aan het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in bijlage 4.

Overige voorwaarden

8. De koper verbindt zich om binnen een jaar na de datum van de transportakte voor de in de aanhef bedoelde woning een ontvankelijke aanvraag tot bouwvergunning in te dienen bij de burgemeester en wethouders, voor een bouwplan dat moet voldoen aan de voorschriften en eisen van:
- a. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan of uitwerkingsplan,
 - b. Het Bouwbesluit, de Bouwverordening Edam-Volendam 2016 of daarvoor in de plaats getreden regelingen, en
 - c. De eisen en aanbevelingen met betrekking tot milieuvriendelijk en duurzaam bouwen, de welstandscriteria zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2009 en Richtlijnen GPO Kavels fase 9&10, locatie 1, d.d.22 mei 2017, (zie bijlage 6); en
 - d. De verstrekte informatie en randvoorwaarden zoals beschreven in de verkoopdocumentatie, inclusief de voorwaarden inzake GPO (gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap).
- 9 De koper verbindt zich om tegelijk met de bouwaanvraag een bouwplanning (maximale bouwtijd vanaf start bouw (slaan 1e paal) totaal 24 kalendermaanden) ter goedkeuring voor te leggen aan burgemeester en wethouders.
10. Burgemeester en wethouders kunnen eenmaal uitstel verlenen van de in lid 9 genoemde termijn. Als de koper een verzoek tot het verlenen van uitstel indient, moet hij dat schriftelijk motiveren en aangeven hoe het alsnog indienen van een bouwplan binnen een maand gewaarborgd is.
11. Als na beoordeling van het bouwplan aanpassing daarvan noodzakelijk is, stellen burgemeester en wethouders de koper zo spoedig mogelijk en gemotiveerd op de hoogte. Daarbij bepalen zij een termijn voor indiening van een gewijzigd bouwplan; die termijn komt dan in de plaats van de eerste termijn.
12. De koper verbindt zich tot vergoeding van alle kosten nodig voor herstel aan de openbare ruimte en/of voorzieningen die aantoonbaar beschadigd zijn door werkzaamheden en vervoer door de koper of in diens opdracht, in verband met de bebouwing en inrichting van het bouwperceel. De nota hiervan dient binnen veertien dagen betaald te worden. De koper vrijwaart de gemeente van aansprakelijkheid voor schade toegebracht aan derden of eigendommen van derden.
13. De gemeente heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden en het bouwperceel te leveren aan natuurlijke personen zoals omschreven in bijlage 4 en overeenkomstig de systematiek zoals omschreven in bijlage 4, voor het geval:
- Dat hij, ook na uitstel, niet voldaan zal hebben aan de verplichting omschreven bij lid 9, of
 - Dat een verleende bouwvergunning onherroepelijk ingetrokken zal zijn.
- Burgemeester en wethouders kunnen de koper bij aangetekende brief in gebreke stellen zodra naar hun oordeel voorzienbaar is dat zich een geval als omschreven in het eerste of tweede lid zal voordoen. Zij bepalen eenmalig een termijn om hem de gelegenheid te geven zijn verzuim – zo dat mogelijk is – te herstellen.



14. ~~De erfgrans met het openbare gebied wordt gemarkeerd aan de zijde van het natuurpark met schanskorven (gelegen op het bouwperceel, circa 0,50 m breed), onderbroken ten behoeve van de bereikbaarheid van de erven met enkele betonnen trap treden (zie bijlage).~~
~~De schanskorven en trap treden worden eenmalig voor rekening van gemeente door de gemeente aangelegd voor alle bouw kavels tegelijk, in overleg met de kopers, doch uiterlijk december 2011. Koper is verplicht schanskorven en trap treden in stand te houden en te onderhouden. Bij niet nakoming daarvan wordt, na in gebreke blijvend na een schriftelijk aanzegging hiertoe van gemeentewege, het herstel e.g. onderhoud door de gemeente uitgevoerd voor rekening van koper.~~
15. Op de erfgrans met de overige openbare ruimte dient zoals geduid in de "richtlijnen beeldkwaliteitsplan" een lage gemetselde tuinmuur te worden aangelegd.

Artikel 4 erfdienstbaarheden

Bestaande erfdienstbaarheden

1. De gemeente verklaart dat haar met betrekking tot het verkochte geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering dan wel andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd, bekend zijn, dan die welke zijn vermeld in de akte van levering, waarbij de eigendom van voormeld perceel grond is overgedragen aan de gemeente en welke zullen worden opgenomen in de op het onderhavige bouwcomplex van toepassing zijnde nog op te maken Algemene Akte, waarvan tijdig een kopie aan de verkrijger ter hand zal worden gesteld.
- De uit vorenstaande bepalingen voortvloeiende verplichtingen zullen bij de juridische levering van het verkochte op de verkrijger overgaan. De verkrijger aanvaardt vorenstaande lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Te vestigen erfdienstbaarheden

2. In de akte van levering van elk perceel met daarop te stichten woningen zullen worden gevestigd de erfdienstbaarheden/kettingbedingen zoals opgenomen in bijlage 5.

Artikel 5 Kettingbedingen

1. ~~(van toepassing indien het verkochte aan water is gesitueerd):~~
~~De koper van een woning die aan water is gelegen is verplicht tot het houden en onderhouden van de door de aannemer aan te brengen beschouwing/kademuur, overeenkomstig de voorschriften van de bevoegde waterschappen.~~
2. ~~De kopers van de bouwnummers zijn verplicht op het eigen erf een verharde parkeergelegenheid voor een personenauto aan te leggen en na oplevering van de op het verkochte te bouwen woning die parkeergelegenheid als zodanig te gebruiken, in stand te houden en te onderhouden.~~
3. ~~De koper van een kavel waarbij een schanskorf wordt gerealiseerd is verplicht tot het onderhouden van deze schanskorf.~~
4. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de koper of diens rechtverkrijgende(n) een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderd euro (€ 100,00) ten behoeve van de gemeente voor elke week dat de niet-nakoming voortduurt, na ingebrekestelling door het college van burgemeester en wethouders.
5. (van toepassing indien het verkochte een aangesloten rijwoning betreft):
 De kopers van aaneengesloten rijwoningen die behoren tot een bouwblok, zijn tegenover elkaar verplicht om bij schade aan het gedeelte van de hemelwaterafvoerleiding en/of drainageleiding welke is gelegen in het perceel van de eigenaar vanwaar deze leidingen via de openbare weg is aangesloten op het gemeenteriool, deze schade voor gezamenlijke rekening te nemen, tenzij deze schade is veroorzaakt door toedoen van de eigenaar van genoemd perceel.



6. Lid 5 van dit artikel alsook dit lid 6 moeten bij elke vervreemding in eigendom of enig zakelijk recht van de woning of delen daarvan aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of enig zakelijk recht worden opgelegd, ten behoeve van de overige eigenaren van het in lid 5 bedoeld bouwblok worden bedongen en aangenomen en in elke verdere overeenkomst van gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of enig eigendom of zakelijk recht worden overgenomen. De verkrijger, opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden die verzuimen deze regels op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te laten aannemen, verbeuren een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de overige eigenaren van het in lid 5 bedoelde bouwblok, onverminderd het recht van de overige eigenaren van het in lid 5 bedoelde bouwblok om nakoming te vorderen.
7. Bij niet nakoming of overtreding van het bepaald in de leden 5 en 6 van dit artikel verbeurt de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de overige eigenaren in het in lid 5 bedoelde bouwblok.

Artikel 6 Ontheffing

Wanneer een hypothecaire schuldeiser op grond van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot executoriale verkoop overgaat is het bepaalde in de bijlage 4 niet van toepassing.

Artikel 7 Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisgeving van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechtbank van Noord Holland bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

- Verkooptekening deel 1: perceel
- Verkooptekening deel 2: mandelige paden
- Richtlijnen GPO kavels fase 9&10, Locatie 1 d.d. 22 mei 2017
-

Getekend te Volendam
op

Getekend te Volendam
op

De gemeente:

De verkrijger:

Verkrijger verklaart per voormelde datum van ondertekening van deze overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van de onderhavige koopovereenkomst met bijlagen.



Bijlage 1 verkooptekening

deze bijlage vervangen door pdf.

Bijlage 2: Toelichting oplevering grond

Het bouwperceel wordt aan de koper opgeleverd in de volgende staat:
De bodem- en grondwaterkwaliteit zijn tot op het laagste niveau van het bouwperceel geschikt voor de te realiseren woonbebouwing. De riolering wordt aangelegd in het aansluitend aan het bouwperceel liggende openbare profiel. Het bouwperceel is ontdaan van alle bouwbelemmerende obstakels en is ontsloten via een openbare bouwweg en is bereikbaar voor materiaal en materieel. Het bouwperceel heeft een peilhoogte van $\pm 0,35$ meter minus NAP.

Ter nadere uitwerking van deze omschrijving geldt het volgende:

1. Voordat door de koper met de bouw gestart wordt, in de fase van de voorbereiding van het bouwrijp maken door de gemeente voor zover deze nog niet gereed is, vindt tussen koper en gemeente gestructureerd overleg plaats ten behoeve van de afstemming tussen aanleg infra en woningbouw.
2. Tijdens het bouwrijp maken vindt tussen de gemeente en de koper gestructureerd afstemmingsoverleg plaats over aanleg infra en woningbouw.
3. Gegevens over het bouwrijp maken worden door de gemeente tijdig ter beschikking gesteld aan de koper ten behoeve van afstemming van bouwwerkzaamheden.
4. Zand afkomstig uit het bouwperceel brengt de ontwikkelaar voor eigen kosten naar een door de gemeente aan te wijzen locatie binnen het plangebied.
5. Om een goede afvoer van hemelwater op het bouwterrein te verkrijgen, zal de drainage op verzoek van de koper vanaf de erfgrens door de gemeente op de riolering of op open water zo spoedig mogelijk na aanleg van de ondergrondse hoofdinfra worden aangesloten.
6. De bouwwegen worden aangelegd en onderhouden door de gemeente. De bouwwegen bestaan uit betonsteenslag, asphalt of elementen verharding.

Bereikbaarheid bouwterrein

Bouwvoorzieningen, bouwmaterieel etc. mogen niet op de bouwweg staan, c.q. geparkeerd staan, maar dienen zich op het bouwterrein te bevinden. De doorgang voor het overige (bouw)verkeer dient gegarandeerd te blijven.

Overige aspecten bouwterrein

Het bouwterrein zal door de ontwikkelaar deugdelijk worden omheind;

Kabels en leidingen bouwterrein

1. In de fase bouwrijp maken draagt de gemeente zorg voor de aanleg van de hoofdriolen. En de gemeente draagt zorg voor de rioolaansluitingen in het openbare gebied vanaf de erfgrens. De gemeente coördineert de situering en de aanleg van de kabels en leidingen met de nutsbedrijven.
2. De hoofdleidingen worden door de nutsbedrijven voor zover mogelijk in de bouwrijp fase aangelegd. De huisaansluitingen worden in de fase woonrijpmaken aangelegd.

Realiseren aansluitleidingen nutsbedrijven

1. De koper vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij het betreffende nutsbedrijf.
2. Voor wat betreft de rioolaansluitingen rekent de gemeente geen bijdrage;



3. De huisaansluitingen worden aangelegd in een periode die begint zes weken voor de oplevering van een woning.
4. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor wat betreft de aansluitingen van de nutsbedrijven. Hoewel deze verantwoordelijk zijn voor een tijdige aanleg van de ondergrondse infrastructuur, zal de gemeente trachten hierin een coördinerende rol te vervullen.

Bijlage 3 Het aandeel mandeligheid

- 1a) Het aan de gemeente, respectievelijk verkrijger toebehorende onverdeelde aandeel in de eigendom van het stuk grond (waarop het achterpad geprojecteerd is/), is een van de grond afhankelijk recht. Levering en/of bezwaring van de grond treft (treffen) op gelijke wijze voornoemd aandeel van de gemeente en het aandeel van verkrijger.
- b) Verkrijger geeft hierbij aan de gemeente toestemming om zijn onverdeelde aandeel in de eigendom van het stuk grond (waarop het achterpad geprojecteerd is), geheel of gedeeltelijke te leveren aan verkrijgers van de geplande woningen als hiervoor vermeld in voege als aldaar vermeld.
- c) Een onverdeeld aandeel kan door de gemeente, respectievelijk verkrijger niet afzonderlijk van een deel van het perceel, respectievelijk de grond worden overgedragen aan een (toekomstige) derde deelgenoot. Het vorenmelde laat onverlet het bepaalde hierboven sub lb).
- d) De (toekomstige) verkrijger van een onverdeeld aandeel in de eigendom van het stuk grond waarop het achterpad geprojecteerd is, is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de overige deelgenoten.
- e) De (toekomstige) verkrijger en de vervreemder van een onverdeeld aandeel in de eigendom van het stuk grond waarop het achterpad geprojecteerd is, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van het achterpad aan één of meer van de overige deelgenoten verschuldigd is.

Verdeling

- 2) Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van het achterpad vorderen.

Gebruik

- 3a) Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid het achterpad te gebruiken overeenkomstig de functie van het achterpad, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de andere deelgenoot, respectievelijk de andere deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van het achterpad.
- b) Onder de functie wordt mede begrepen gebruik als tracé tot het hebben, houden, repareren en zo nodig vernieuwen van leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en een afwateringssysteem, voor zover dat systeem wordt aangelegd, alsmede de erfafscheiding van de mandeligheid.

Beheer en Onderhoud

- 4a) Het beheer en onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken wordt uitgevoerd door de deelgenoten in onderling overleg.
- b) Het achterpad en de onder sub 3b bedoelde zaken worden op kosten van alle deelgenoten onderhouden, gereinigd, hersteld en vernieuwd.
- c) Iedere deelgenoot is voor zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
- d) Indien de deelgenoten het wenselijk achten om voor het beheer en onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken een samenwerkingsverband aan te gaan, staat het de deelgenoten vrij dit samenwerkingsverband geheel in onderling overleg aan te gaan.
- e) De deelgenoten kunnen in onderling overleg een reservefonds vormen voor de kosten van toekomstig onderhoud van de tot de mandeligheid behorende zaken.



Herstel

- 5a) In geval van schade aan het achterpad en/of de onder sub 3b bedoelde zaken, alsmede ingeval de bouwkundige toestand hiervan zulks noodzakelijk maakt, kan ieder der deelgenoten van de andere, respectievelijk de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
- b) Ten behoeve van het achterpad en/of de onder sub 3b bedoelde zaken uitgekeerde verzekeringsgelden dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de schade.

Beheer van het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken

- 6a) Handelingen met betrekking tot het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken dienen te geschieden door de deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 7 bepaalde, één hunner kunnen machtigen om deze handelingen binnen de grenzen van de volmacht uit te voeren.
- b) Daden van beheer, waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van het achterpad en de sub 3b bedoelde zaken, kunnen echter door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c) Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- d) Alle overige handelingen die niet vallen onder het in dit artikel onder b) en c) bepaalde, kunnen slechts door de deelgenoten tezamen worden verricht.

Verbod aanbrengen wijzigingen

- 7a) Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van het achterpad en/of de sub 3b bedoelde zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-eigendom te verschaffen.
- b) Het is ieder der deelgenoten verboden obstakel(s) te verplaatsen voor, op of in het achterpad waardoor het gebruik en/of de doorgang naar en van het achterpad wordt belemmerd.

Voormelde aan ieder van de eigenaren van de afzonderlijke woningen met erf op te leggen kwalitatieve verplichtingen en mandeligheid zullen worden bedongen en opgelegd in de afzonderlijke akten van levering van de onderhavige percelen grond voor de bouw van woningen middels verwijzing naar deze onderhavige akte.

Bijlage 4: anti-speculatiebeding

1. Indien binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het verkochte aan de koper is geleverd, tot vervreemding van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
 - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
 - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
 - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan de gemeente te betalen vergoeding is voor het eerste jaar gelijk aan het positieve verschil tussen:
 - a. de opbrengst van het registergoed (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en



- b. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van oplevering voor eerste bewoning door de aannemer.
- Indien genoemde breuk kleiner is dan 1 dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buiten beschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen.
4. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de gemeente te betalen vergoeding negentig procent van het verschil, tachtig procent van het verschil en zo vervolgens, telkens met tien procent minder.
 5. Indien bij vervreemding van het registergoed voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.
 6. Het bedrag in lid 3 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht, welke kosten dienen te worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van gereed komen van de voorzieningen.
 7. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van eigen arbeid, waaronder in elk geval begrepen worden de aan die arbeid fictief toe te rekenen loonkosten, de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van het garantiecertificaat, de kosten van dagelijks toezicht, een bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten, de notariskosten en de makelaarskosten.
 8. De verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente en aan de gemeente alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
 9. De aan de gemeente verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het registergoed aan de gemeente worden betaald.
 10. Indien aan het bepaalde in de leden 8 en 9 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de verkrijger aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste eigenaar bedongen koopprijs.
 11. De gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
 12. Indien de eerste eigenaar en de gemeente niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente te betalen vergoeding dan zal de gemeente een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van de eigenaar.



13. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente gehouden is om enige vergoeding aan de verkrijger te betalen.

Bijlage 5: Standaard erfdienstbaarheden

1. tot het gedogen dat armaturen voor de openbare verlichting, kabels, buizen, leidingen, aanduidingsbordjes of andere voorzieningen van openbaar nut (waaronder de centrale antenne-inrichting) worden aangebracht, onderhouden en vervangen op, in, aan, door of boven het bouwperceel met opstal(len);
2. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen en van de aan de gemeente in eigendom verblijvende percelen: overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing, eventueel een op het/de daaraan grenzende perce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn kavel wordt gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat versnijdingen van de funderingen in zijn kavel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende kavel(s) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn kavel zijn aangebracht. Dit geldt uitsluitend tijdens de bouw van de (basis) woning. Alle aan- en opbouwen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij partijen onderling anders overeenkomen.
3. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen: inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan ten behoeve van de op de aangrenzende kavel te bouwen woning inbalking en inankering plaatsvindt.
4. ten behoeve en ten laste (over en weer) van de woningen die direct aan elkaar grenzen: licht en uitzicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van elke afzonderlijke woning, om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan vensters in de zijramen van de erkers worden aangebracht, op kortere afstand dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
5. ten behoeve en ten laste (over en weer) van alle woningen die behoren tot één bouwblok:
 - a. afvoer van regenwater en grondwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elke afzonderlijke woning om te dulden dat het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten wegloopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de aan te brengen drainageleidingen en putjes; en
 - b. kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elke afzonderlijke woning om de geschilderde gevelonderdelen (waaronder begrepen de kozijnen, ramen, deuren en goten) van de woning in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaars van alle woningen, behorende tot één bouwblok, tezamen een nieuw kleurenschema overeenkomen en dit nieuwe kleurenschema door de gemeente schriftelijk is goedgekeurd. De legeskosten verschuldigd voor het verkrijgen van deze goedkeuring zijn voor rekening van de aanvrager(s).
6. De voorzieningen ten behoeve waarvan erfdienstbaarheden gevestigd zijn, worden op de minst bezwarende wijze uitgevoerd.