

Concept d.d. 30 september 2020, uitsluitend bedoeld als voorbeeld in het kader van de verkoopprocedure, hieraan kunnen door de inschrijvers geen rechten worden ontleend. De gemeente Beverwijk behoudt zich het recht voor om hier nog wijzigingen in aan te brengen en is pas gebonden aan deze overeenkomst na instemming daarmee en ondertekening daarvan door of namens het gemeentebestuur.

Een perceel bouwgrond aan Zuidelijk veld (Binnenduin) te Beverwijk:

Bouwplan: woongebied Zuidelijk veld (Binnenduin)

Bouwperceel:

Makelaar : Teer makelaars

Notariskantoor Lautenbach gevestigd te Heemskerk

### CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de gemeente Beverwijk, te deze krachtens de vigerende mandaatregeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gemeentesecretaris mevrouw drs. E. Loenen;  
De gemeente Beverwijk hierna te noemen: 'verkoper',  
en

2. Verkrijger 1:

naam:

voornamen voluit:

beroep:

houder van paspoort/rijbewijs/identiteitskaart nummer:

afgegeven te:

op:

geboorteplaats:

geboortedatum:

adres:

postcode:

woonplaats:

telefoon privé:

mobiel :

e-mail adres :

burgerlijke staat: ongehuwd/ gehuwd/ geregistreerd als partner/  
met/zonder het maken van huwelijks/partnerschapsvoorwaarden

Verkrijger 2:

naam:

voornamen voluit:

beroep:

houder van paspoort/rijbewijs/identiteitskaart nummer:

afgegeven te:

op:

geboorteplaats:

geboortedatum:

adres:

postcode:

woonplaats:

telefoon privé:

mobiel :

e-mail adres :

burgerlijke staat: ongehuwd/ gehuwd/ geregistreerd als partner/  
met/zonder het maken van huwelijks/partnerschapsvoorwaarden

Wordt de overeenkomst op beider naam gesloten : ja/nee  
hierna (tezamen) te noemen 'de verkrijger' en/of 'koper',

**In overweging nemende:**

- dat verkoper eigenaar is van in totaal zesentwintig (26) kavels grond aan \* te Beverwijk (bouwplan: Zuidelijk veld, Binnenduin te Beverwijk), kadastraal bekend gemeente Wijk aan Zee en Duin, sectie B, nummers.....;
- dat verkoper een openbare verkoopprocedure heeft georganiseerd teneinde een ieder in de gelegenheid te stellen om een bod uit te brengen op voornoemde kavels, waarbij koper het hoogste bod heeft uitgebracht op de kavel met het bouwnummer **W\***;
- dat deze grond, aangeduid met het bouwnummer **W\*** gelegen in het bouwplan gelet daarop door de Verkoper aan de Verkrijger zal worden verkocht;
- dat de verkoop van de grond bestemd is voor de bouw van maximaal één vrijstaande ééengezinswoning/villa binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage @;
- dat de bouw van die "eengezinswoning/villa op initiatief en voor rekening en risico van koper zal worden gerealiseerd, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage @;
- dat die woning uitsluitend is bedoeld voor eigen bewoning door de koper (en diens huishouden);
- dat de gemeente de bouwkavel bouwrijp levert conform de specificatie daarvan zoals opgenomen in bijlage @;
- dat alle verdere werkzaamheden die nodig zijn om de bouwkavel fysiek geschikt maken voor de door koper bebouwing door en voor rekening en risico van koper (en/of diens rechtsopvolger(s)) zullen worden uitgevoerd. Hieronder wordt mede begrepen het door koper op de juiste door de gemeente aangeduide peilhoogte brengen van de Bouwkavel, het geschikt en toegankelijk maken voor nutsvoorzieningen en vuilwater, riolering op de door de verkoper aan te geven wijze alsmede het aanbrengen van de infiltratievoorziening. De koper is voorts verantwoordelijk voor het aanleggen van nutsvoorzieningen op de Bouwkavel en het zorgdragen voor aansluiting via de nutsleveranciers. Verkoper heeft hierin geen verplichting. Daarbij is de koper zich er in het bijzonder van bewust dat er in het gebied geen gasleiding beschikbaar zal komen;
- dat de staat/wijze van aanleg van de Bouwweg door de verkoper wordt bepaald. De Bouwweg zal zodanig zijn ingericht dat deze kan dienen voor (regulier) bouwverkeer in verband met de realisatie van het Bouwplan. De koper is zich ervan bewust dat dit de komende jaren naar aard en inrichting een tijdelijke en dus nog geen volwaardige weg zal zijn;
- dat de (toekomstige) openbare ruimte, welke bestaat uit wegen, parkeerterrein casu quo parkeerplaatsen, fietspad, trottoir, groen, bermen, water en dergelijke, door en voor rekening van verkoper zullen worden aangelegd. De koper is zich ervan bewust dat dit de komende jaren naar aard en inrichting een tijdelijke en dus nog geen volwaardige openbare ruimte zal zijn;
- partijen een en ander schriftelijk wensen uit te werken en vast te leggen in de onderhavige koopovereenkomst.

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

**Verkoper verkoopt aan de verkrijger**, die \*(tezamen en ieder voor de onverdeelde helft) van verkoper koopt:

- I. een perceel grond met perceelnummer: \* gelegen aan \* te Beverwijk, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer \* en overigens ter grootte als na meting door of vanwege de landmeter van het kadaster zal blijken, van het perceel kadastraal bekend als **Gemeente Wijk aan Zee en Duin, sectie B, nummer \* (gedeelte)**, zulks overeenkomstig de ten kantore van notaris Kantoor Lautenbach, gevestigd aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk (postadres: Postbus 301, 1960 AH Heemskerk, telefoon 0251-203203, e-mail: [info@lautenbach.nl](mailto:info@lautenbach.nl)), hierna ook aan te duiden met "de Notaris", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het nummer \* (tevens kavelnummer), (NB: De bouw kavels moeten nog kadastraal ingemeten worden, waarbij een afwijking in vierkante meters kan ontstaan ten opzichte van de verstrekte kavelpaspoorten. Er kunnen derhalve geen rechten ontleend worden aan de vierkante

meters zoals opgenomen in de kavelpaspoorten. Het aantal vierkante meters dat blijkt uit de kadastrale inmeting is derhalve leidend om te bepalen wat er exact verkocht wordt)  
hierna ook te noemen: "**het Verkochte**"

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bij deze overeenkomst behorende bijlage (zie artikel 15 van deze overeenkomst).

II. De koopsom bedraagt:	
A. grondkosten (inclusief omzetbelasting casu quo overdrachtsbelasting)	€
B. vergoeding (inclusief omzetbelasting casu quo overdrachtsbelasting) over A berekend overeenkomstig het bepaalde in na te omschrijven Artikel 4	€
Totaal A ( <u>koopprijs inclusief belastingen</u> )	€

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968; verhoging of verlaging van laatstgemeld percentage (21 %) zal leiden tot dienovereenkomstige aanpassing van de koopprijs.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

#### **Levering**

##### **Artikel 1**

De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger, waarnemer of opvolger, binnen één (1) maand na het vervallen van het financieringsvoorbehoud zoals hierna gemeld in artikel 6.1, of zoveel eerder of later partijen nader overeenkomen. Voornoemde uiterste termijn kan op schriftelijk gemotiveerd verzoek van koper eenmalig worden verlengd tot uiterlijk 12 maanden, mits koper vanaf het moment van verlenging grondrente ter hoogte van 3,3% op jaarbasis betaalt over de koopsom tot aan het moment van levering. Bij de berekening van de vergoeding wordt de betreffende periode gesteld op een breukdeel te vormen door het werkelijk aantal dagen als teller en het aantal dagen van het jaar (dit jaar derhalve driehonderdzesenzestig) als noemer.

#### **Afwijkende perceelgrootte**

##### **Artikel 2**

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

#### **Waarborgsom/bankgarantie**

##### **Artikel 3**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal verkrijger te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van vijf procent (5%) van voormelde koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke 'first call' bankgarantie doen stellen ten belope van vijf procent (5%) van voormelde koopprijs,

zulks uiterlijk **gelijktijdig met de ondertekening van deze koopovereenkomst** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

#### **Betaling van de koopprijs**

##### **Artikel 4**

De koopprijs (en eventueel verschuldigde grondrente als bedoeld in artikel 1) is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en dient betaald te

worden en is opeisbaar bij gelegenheid van passeren van de akte van levering door overboeking op een derdengeldenrekening van de notaris.

De bepalingen in artikel 12 (ingebrekestelling, ontbinding) blijven onverminderd van kracht indien verkrijger of verkoper in gebreke blijven bij de uitvoering van deze koopovereenkomst, waaronder het zonder nadere overeenstemming niet nakomen van de afgesproken datum van levering.

### **Overheidssubsidie**

#### **Artikel 5**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarde(n)**

#### **Artikel 6**

##### **1. A) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de verkrijger van de in deze akte bedoelde perceel grond is geen financiering benodigd.

##### **(B) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de verkrijger van deze akte bedoelde perceel grond is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de verkrijger **binnen zes (6) maanden na diens ondertekening van deze akte** voor de financiering van het perceel grond een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \* , zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*en onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, van voormelde koopsom van \*

2. Verkrijger verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de ..... werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd (2 schriftelijk en gedocumenteerde verklaringen) te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door verkrijger reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.
3. Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes die aan verkrijger zijn uitgebracht.
4. Ieder der partijen is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien verkrijger niet uiterlijk zes maanden na de totstandkoming van deze overeenkomst over de voor realisatie van de op het verkochte beoogde woning benodigde vergunningen beschikt. Verkrijger verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunningen te verkrijgen. Gelet hierop heeft verkrijger deze ontbindingsmogelijkheid slechts indien hij tijdig volledige en ontvankelijke vergunningaanvragen heeft gedaan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage @.
5. Indien koper de koopovereenkomst ontbindt, ongeacht de reden van ontbinding, is koper aan verkoper een bedrag verschuldigd van twee en een half procent (2,5%) over de koopprijs. Gemeld bedrag is onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, opeisbaar.
6. Indien koper gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om het uiterste moment van levering te verlengen tot uiterlijk 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst conform het in artikel 1 bepaalde, dan is koper indien hij de koopovereenkomst ontbindt, ongeacht de reden van ontbinding, aan verkoper een bedrag verschuldigd van vijf procent (5%) over de koopprijs. Gemeld bedrag is onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, opeisbaar.

## **Kosten**

### **Artikel 7**

Alle kosten (kosten akte van levering en inschrijving van de akte in het kadaster), rechten zijn voor rekening van de koper, bovenop de koopsom. De omzetbelasting die aan de verkoop en levering verbonden is, is wel begrepen in de koopprijs.

## **Feitelijke levering**

### **Artikel 8**

1. het Verkochte zal aan verkrijger 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.
2. Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Verkoper heeft van deze akte de letterlijke tekst aan verkrijger ter hand gesteld in de vorm van een kopie van deze akte. Verkrijger verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte, via het door hem ontvangen exemplaar van de akte.
3. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkrijger is voornemens het Verkochte uitsluitend te gebruiken als bouwgrond bestemd voor de bouw van maximaal één ééngesinswoning/villa binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage @, ten behoeve van bewoning door koper zelf. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan verkrijger kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 4.1. De bodem van het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals in artikel 8 lid 3 is omschreven. Verkoper heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren.
- 4.2. Voorzover aan verkoper bekend is, is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
- 4.3. Voorzover aan verkoper bekend is, is in het Verkochte geen asbest aanwezig.
- 4.4. Aan verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen.
5. Verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de verkrijger. De aankondiging en aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
6. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
7. Het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
8. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor verkrijger of verkoper.

## **Nog uit te werken indien van toepassing (het hierna volgende is een “aanzet”)**

### **Erfdienstbaarheden/bijzondere bepalingen/verdere kwalitatieve verplichtingen**

#### **Artikel 9**

De verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven.

In verband hiermee zullen in de akte tot levering in verband met de ligging van de kavels van het bouwplan Binnenduin Zuidelijk veld, te Beverwijk, waartoe het Verkochte behoort en de daarop te stichten opstallen zo nodig ten behoeve en ten laste van voormeld Verkochte en de overige kavels van het bouwplan zomede en zo nodig ten behoeve en ten laste van de aangrenzende grond van de gemeente Beverwijk erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen inzake/dan wel met de navolgende strekking:

#### **Termijn aanvraag omgevingsvergunning**

Koper danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte dient binnen een termijn van drie maanden na de ondertekening van deze koopovereenkomst een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van de eengezinswoning/villa in het plan bij de bevoegd gezag te hebben ingediend die past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage @.

De aanvraag van de omgevingsvergunning moet voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden als bedoeld in artikel 2.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij ook de beeldkwaliteitseisen in acht moeten worden genomen, zoals die eventueel voortvloeien uit de toepasselijke regelgeving, dan wel die daarmee samenhangen.

#### **Termijn realisatie villa**

Koper danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte dient binnen een termijn van 24 maanden na de juridische levering van het Verkochte (zie artikel 1 van deze koopovereenkomst) een villa/woning te hebben gerealiseerd en tevens zelf te hebben betrokken als hoofdverblijf, behoudens overmacht.

Indien er sprake is van overmacht zal in overleg met de gemeente Beverwijk een nieuwe termijn worden gesteld.

Indien de eigena(a)r(en) danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte uit meerdere personen bestaat, zijn deze hoofdelijk verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen (die voortvloeien) uit het vorenstaande.

#### **Zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving**

Koper is verplicht het Verkochte daadwerkelijk gedurende de eerste vijf jaar na eerste ingebruikname als hoofdbewoner te bewonen; hij mag het

Verkochte niet verlaten door zijn hoofdverblijf op te geven, geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan. Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is zoveel als mogelijk van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper wordt materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning, mits koper daarnaast ook zelf woonachtig is in de woning.

Indien Koper bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens Verkoper na te komen, is Koper in verzuim en zal hij aan Verkoper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50,00%) van de op het moment van ingebrekestelling geldende vrije marktwaarde van het Verkochte, leeg en ontruimd. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.



Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

### **Anti-speculatiebeding**

1. Verkoop beperkend beding: koper is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet gerechtigd om het verkochte te verhuren en/of vervreemden binnen vijf (5) jaar na ingebruikname. Onder vervreemden wordt tevens begrepen het overdragen van de juridische en/of economische eigendom of het bezwaren met beperkte gebruiksrechten. Het vestigen van zekerheidsrechten is wel toegestaan. Verkoper kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat koper alsdan aansprakelijk blijft voor de nakoming van bovenomschreven verplichtingen. Voor de toepassing van dit eerste lid wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die geschiedt naar aanleiding van:
  - boedelmenging of erfrecht;
  - verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of goederengemeenschap krachtens geregistreerd partnerschap of verdeling van een nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat was gerechtigd als (een der) rechtverkrijgende(n) onder algemene titel;
  - een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen blijktens notarieel samenlevingscontract welke samenleving blijktens die overeenkomst tenminste twee (2) jaar heeft geduurd, gevolgd door een akte van verdeling.
2. Splitsingsverbod: Koper is gedurende de eerste twintig (20) jaren na de in artikel 1 bedoelde juridische levering niet bevoegd het verkochte te splitsen in appartementsrechten tenzij met toestemming van verkoper. Bij overtreding van één van de hiervoor omschreven verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van verkoper een zonder nadere ingebrekestelling terstond opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00), alsmede eventuele verdere schadevergoeding.
3. Kettingbeding: koper is bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte gedurende bedoelde termijn gehouden de hiervoor in dit artikel lid 1 en 2 vermelde bedingen alsmede het onderhavige kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor verkoper als kettingbeding te bedingen en aan te nemen; bij gebreke daarvan is koper of diens rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan verkoper verschuldigd van één honderd duizend euro (€ 100.000,00), alsmede eventuele verdere schadevergoeding. Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte is de betreffende overdragende partij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikneming inclusief het boete- en kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim.
4. De toestemmingsaanvraag dient door koper aan verkoper op de navolgende wijze te geschieden:
  - a. Koper vraagt toestemming aan de verkoper van zijn voornemen tot splitsing of geheel of gedeeltelijke vervreemding en/of verhuur van het verkochte bij aangetekende brief tegen ontvangstbewijs.
  - b. Verkoper dient binnen dertig (30) dagen na dagtekening van het bewijs van ter-postbezorging van bedoeld ontvangstbewijs de koper schriftelijk mee te delen of hij al dan niet toestemming verleent voor splitsing of gehele of gedeeltelijke vervreemding/verhuur van het verkochte.
  - c. Indien verkoper niet binnen de in lid 2 genoemde termijn reageert, is Koper vanaf deze datum gedurende zes (6) maanden vrij zijn/hun onverdeelde aandeel/aandelen in het verkochte aan derden te vervreemden danwel te splitsen.Bij niet nakoming van deze bepaling is koper aan verkoper een boete verschuldigd van € 100.000,00, alsmede eventuele verdere schadevergoeding.
5. Bovengenoemde bepalingen worden bij deze door partijen bevestigd en aanvaard.

Na bedoelde periode van vijf (5) jaar na juridische overdracht van het Verkochte is de koper vrij om het verkochte /de betreffende onverdeelde aandeel/aandelen bevoegd tot splitsing danwel te vervreemden.

Dit artikel is niet van toepassing in geval van een executieverkoop door de hypotheekverstrekker.

6. Indien verkoper instemt met een verzoek tot vervreemding en koper met die vervreemding gedurende de eerste vijf jaar na juridische levering een transactiewinst op de grond realiseert, dan is koper verplicht om 50% van die transactiewinst af te dragen aan de gemeente.

#### **Aansprakelijkheid schade aan bouwroutes en overige eigendommen**

Koper danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte is aansprakelijk voor de schade, die door hem en/of door in opdracht van de eigena(a)r(en) danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte werkzame derden tijdens de realisatie van de villa/eengezinswoning op het Verkochte is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de gemeente Beverwijk en derden. Daarvan uitgezonderd de schade die het gevolg is van werkzaamheden, die door of in opdracht van de gemeente Beverwijk word(t)(en) uitgevoerd.

#### **Parkeerplaats**

Op het Verkochte dienen twee (2) parkeergelegenheden aanwezig te zijn, waarbij het perceel gebruik maakt van één in-/uitrit.

Voor een tweede in-/uitrit kan ontheffing worden verleend door de gemeente Beverwijk, mits voldaan wordt aan de gemeentelijke voorwaarden.

Een of meer parkeerplek(ken) op het Verkochte dien(t)(en):

- in stand te worden gehouden en kan ook deel uitmaken van verharde oprijpaden/opritten naar garages;
- als opstelplaatsen voor auto's te worden gebruikt;
- een oppervlakte van minimaal 2,5 x 5 meter per parkeerplek te hebben;
- direct bereikbaar te zijn vanuit de openbare weg.

#### **Hemelwater/infiltratievoorziening**

- a. inhoudende het verbod om als grondeigenaar (danwel zijn/haar rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte) het (doen) storten/lozen op de gemeentelijke riolering in de aangrenzende gemeentelijke percelen, van het Verkochte casu quo de daarop te stichten bebouwing afkomende hemelwater;
- b. inhoudende de verplichting van de eigenaar (danwel zijn/haar rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte) tot opvang van dat hemelwater in een op het eigen erf aan te leggen infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.

De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte dient gemelde infiltratievoorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.

Voor de aanleg en instandhouding van gemelde voorziening en installaties dienen plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde zoals de gemeente Beverwijk stelt. Indien sprake is van achterstallig onderhoud dan wel oneigenlijk gebruik van de voorziening, alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar van het Verkochte komen.

#### **Beukenhagen**

De gemeente Beverwijk zal in het eerste plantseizoen na gereed melding van de bouw van alle woningen op de 39 vrije Bouwkavels in het Bouwplan (Zuidelijk Veld Binnenduin), voor haar rekening zorg dragen voor de aanleg van een haag, bestaande uit een beukenhaag, op de perceelgrenzen van de Koper grenzend aan de openbare ruimte. Het verdere onderhoud geschiedt na aanleg zoals een goed huisvader betaamt door en voor rekening van de eigenaar van de grond. De Beukenhagen zijn tenminste vijftig (50) centimeter breed en dienen een hoogte te bereiken van één meter. Voor de Beukenhagen in de voortuinen is één meter hoogte tevens het maximum. Hagen in zijtuinen mogen desgewenst hoger worden. Als zijtuin wordt aangemerkt het gedeelte van de tuin dat gezien vanaf de voorzijde/staatszijde gelegen is achter de buitenmuur van de woning. Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) dient gedurende de bouw de ruimte voor de Beukenhaag vrij te houden voor het kunnen planten van de Beukenhaag door de Verkoper.



Indien de Beukenhaag dient te worden vervangen geschiedt dit door de eigenaar per omgaande. De te vervangen Beukenhaag is van het gelijke soort en van minimaal gelijke omvang als hierboven omschreven wordt op dezelfde plaats aangelegd.

#### **Gedoogplicht openbare voorzieningen**

1. De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte is verplicht te gedogen dat openbare voorzieningen, zoals kabels, (cai)kasten, palen, etc. op, in of boven het plangebied worden aangebracht en/of onderhouden. Deze gedoogplicht geldt evenzeer voor hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van uitbreidingen daarvan. De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte is verplicht al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen is aangebracht, bevestigd te laten. Omtrent de plaats en de wijze van aanbrenging wordt tevoren met de betreffende eigenaar overlegd.
2. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of het onderhouden van de openbare voorzieningen, zal door de veroorzaker op diens kosten worden hersteld of vergoed. De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte is aansprakelijk voor schade aan de openbare voorziening welke door zijn toedoen of nalatigheid is veroorzaakt.

#### **Bouwverkeer**

1. het bouwverkeer mag uitsluitend de door de Gemeente Beverwijk aangewezen route volgen op door de Gemeente Beverwijk aangewezen tijden. Hiertoe dient de eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte vooraf afspraken te maken met de wegbeheerder. De opslag van goederen gedurende de bouw geschiedt op eigen terrein. Opslag op eigendom van de Gemeente Beverwijk geschiedt eerst na schriftelijke instemming van de Gemeente Beverwijk op nader door de Gemeente Beverwijk aan te geven condities. Voor zover de Gemeente Beverwijk instemt met gebruik van gronden welke van Exploitant zijn verkregen, geldt als uitgangspunt dat Exploitant voor het gebruik geen vergoeding verschuldigd zal zijn. De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte dient er voor te zorgen dat ingeval van vervuiling van de Bouwwegen/ruimte buiten de Bouwkavels deze behoorlijk worden schoongemaakt, een en ander zo nodig op aangegeven van de wegbeheerder.
2. Eventuele schade door bouwverkeer aan al dan niet op een locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende Gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de Gemeente Beverwijk, hieronder begrepen de binnen het Plangebied gelegen aan de Gemeente Beverwijk opgeleverde openbare ruimte, en welke samenhangt met de bouwactiviteiten binnen de in herontwikkeling te nemen locatie moet door de Exploitant aan de Gemeente Beverwijk worden vergoed. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Beverwijk de Exploitant in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft de Exploitant schriftelijke toestemming van de Gemeente Beverwijk. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.”

#### **Nutsvoorzieningen en andere voorzieningen**

De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte is verplicht te gedogen dat door en voor rekening van de gemeente Beverwijk, casu quo enig nutsbedrijf, op aan of boven de bij deze akte gekochte grond, en/of aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, centrale antenne-inrichting, elektriciteit, telefoon, riolering of andere openbare doeleinden, verkeers- en straatnaamborden worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente cum annexis het betreffende nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaatsvinden met de betrokken verkrijger.

Ook dient de verkrijger te gedogen dat in de nabijheid van zijn perceel eventueel bouwwerken van andere nutsbedrijven worden aangebracht.

### **Alle zodanige verplichtingen**

waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afbouw van het bouwplan of reeds nu voor alsdan, zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen en overeenkomstig het terzake in Artikel 42 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor telefonie en een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen van de Wet, daaronder begrepen de regels van het burencrecht.

Alle hiervoor vermelden erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, kettingbeding en/of verplichtingen ten laste van het Verkochte en ten behoeve van het aangrenzende terrein en/of gemeente zullen, voor zover zij niet als erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichtingen kunnen worden gevestigd, bij iedere vervreemding van het Verkochte aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen met het beding dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen, een en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ad eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de verkoper bij overtreding of niet naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke actie nodig zal zijn.

### **Overdracht aan derden**

#### **Artikel 10**

De verkrijger is niet gerechtigd zijn contractspositie (op welke wijze dan ook) over te dragen aan een derde en/of een nader te noemen meester aan te wijzen.

### **Ingebrekestelling, ontbinding en boete**

#### **Artikel 11**

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.  
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan; zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

### **Twee of meer kopers**

#### **Artikel 12**

Ingeval twee (2) of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering

- b. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **Termijnen**

#### **Artikel 13**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Domiciliekeuze**

#### **Artikel 14**

Deze akte zal berusten ten kantore van meergenoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

### **Contractstukken**

#### **Artikel 15**

De verkrijger en de verkoper verklaren dat de navolgende contractstukken op de onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarmee een onverbreekelijk geheel vormen; deze stukken – waaronder de stukken als genoemd – zijn eventueel in afwijking van het ter zake hiervoor vermelde niet door beide partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht, doch door verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris.

De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden; verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte stukken gelijkloidend zijn.

- Situatietekeningen van het Verkochte (de Beukenhaag met ..... aangegeven);
- .....

### **Publiekrechtelijk voorbehoud**

#### **Artikel 16**

De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt in tweevoud en  
getekend te:

op

Verkoper:

getekend te:

op

Verkrijger