

Concept d.d. 5 oktober 2021, uitsluitend bedoeld als voorbeeld in het kader van de verkooppro-  
cedure, hieraan kunnen door de inschrijvers geen rechten worden ontleend. De gemeente Be-  
verwijk behoudt zich het recht voor om hier nog wijzigingen in aan te brengen en is pas gebon-  
den 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

### VOORBEELD KOOPOVEREENKOMST

#### Ondergetekenden:

1. de gemeente Beverwijk, te deze krachtens burgemeestersbesluit 21-00579, rechtsgel-  
dig vertegenwoordigd door de teamleider Ruimtelijk Beleid dhr. P. Koese;  
De gemeente Beverwijk hierna te noemen: 'verkoper',

en

#### 2. Verkrijger 1:

naam: .....  
voornamen voluit: .....  
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: .....  
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 kavels grond Verkoop Zuidelijk Veld aan de Kennemerlandrecht te Beverwijk (bouwplan: Zuidelijk veld, Binnenduin te Beverwijk);
- 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 bouwperceelnummer ##, zie bijlage 1;
- dat deze grond, aangeduid met het bouwperceelnummer ## 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 2;
- 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 2;
- dat die woning uitsluitend is bedoeld voor eigen bewoning door de koper (en diens huishouden);
- dat de gemeente de bouwperceel bouwrijp levert conform de specificatie daarvan zoals opgenomen in bijlage 5;
- dat alle verdere werkzaamheden die nodig zijn om de bouwperceel fysiek geschikt te 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 Bouwperceel (inclusief woning, zodat deze aansluiten op de peilhoogte van de omliggende openbare ruimte), het geschikt en toegankelijk maken voor nutsvoorzieningen en vuilwaterriolering op de door de verkoper aan te geven wijze alsmede het aanbrengen van de infiltratievoorziening voor de waterberging van de kavels. De koper is voorts verantwoordelijk voor het aanleggen van nutsvoorzieningen op de Bouwperceel en het zorgdragen voor aansluiting via de nutsleveranciers, inclusief het regelen van de benodigde bouwstroom (naar verwachting beschikbaar vanaf juni 2021). 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 Bouwperceel door de verkoper wordt bepaald. De Bouwperceel 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 overeengekomen als volgt:**

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

- I. een perceel grond met bouwperceelnummer: ## gelegen aan de Kennemerlandrecht te Beverwijk, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer ### m<sup>2</sup> en overigens ter grootte als na definitieve perceelsvorming 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 .....** (gedeeltelijk), zie bijlage 1.

(NB: De bouwperceels zijn voorlopig kadastraal ingemeten (voorlopige geometrie), waarbij een geringe afwijking in vierkante meters kan zijn ontstaan ten opzichte van de verstrekte kavelpaspoorten. Er kunnen, zoals eerder reeds benoemd, geen rechten ont-

leend worden aan de vierkante meters zoals opgenomen in de kavelpaspoorten. Het aantal vierkante meters dat blijkt uit de definitieve 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 bijlagen (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 Artikelen 1 en 4\*\* €
- \*\* Van punt B is pas sprake als koper verkoper verzoekt om verlenging van de termijnen als benoemd in deze koopovereenkomst.
- Totaal A (koopprijs inclusief belastingen) € .....

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van 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 kavels**

##### **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 met maximaal drie (3) 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**

Levering vindt plaats op basis van definitieve kadastrale perceelsvorming. 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 van de notaris; of
- een schriftelijke 'first call' bankgarantie doen stellen ten belope van vijf procent (5%) van voormelde koopprijs,

zulks uiterlijk **twee weken na ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

Indien koper na twee weken na ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen niet heeft voldaan aan het storten van de waarborgsom of het verstrekken van de bankgarantie, dan is de gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst per direct te ontbinden, zon-

der een kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd te zijn, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te verlangen.

### **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. Indien koper tot afname van de grond komt en daarmee de betaling van de verschuldigde koopsom, zullen de door koper betaalde reserveringvergoeding ad € 1.000,- en de (in artikel 3 benoemde) waarborgsom bij gelegenheid van passeren van de akte van levering worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

De bepalingen in artikel 12 (ingebrekestelling, ontbinding) blijven onverminderd van kracht indien verkrijger of verkoper in gebreke blijft 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.
1. **(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 negen (9) maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst** voor de financiering van het perceel grond en (indien van toepassing) de daarop te realiseren woning een hypothecaire geldlening verkrijgt ter hoogte van € **<bedrag>**,-, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
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 5<sup>de</sup> 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 behoudens het bepaalde in lid 5 en 6. 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 negen (9) 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 2.
5. Indien koper de koopovereenkomst ontbindt, ongeacht de reden van ontbinding, is koper aan verkoper een vast bedrag verschuldigd ter hoogte van € 5.000,-. Gemeld

bedrag is onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, opeisbaar. Dit bedrag kan worden verrekend met de in artikel 3 bedoelde waarborgsom/bankgarantie, waarna het restant van de waarborgsom/bankgarantie aan de koper zal worden geretourneerd.

6. Indien koper gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om het uiterste moment van levering te verlengen 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 erf-dienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Deze zal voorafgaand aan juridische levering door de notaris aan hem ter beschikking worden gesteld.
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 ééngezinswoning/villa binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage 2, 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. De verkoper zal dit aantonen middels een bodemonderzoek die uiterlijk drie maanden na de totstandkoming van deze overeenkomst zal worden overlegd aan de koper.
- 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. 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.

## **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 **uiterlijk na een termijn van zes (6) 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 in te dienen die past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en het kavelpaspoort van bijlage 2. Om daarmee binnen negen (9) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst over een omgevingsvergunning te beschikken, conform artikel 6 lid 4. Indien marktomstandigheden het niet mogelijk maken voor koper om binnen de genoemde zes maanden een aanvraag te doen tot omgevingsvergunning, mits daarbij koper kan aantonen dat koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan om de hierboven bedoelde vergunningen tijdig aan te vragen, kan koper een schriftelijk onderbouwd verzoek doen aan verkoper tot verlenging van deze termijn. Verkoper zal op basis van een dergelijk verzoek in overleg treden met koper om, in redelijkheid, tot een maatwerkafspraken te komen. Deze maatwerkafspraken en de gevolgen daarvan voor de andere termijnen genoemd in deze overeenkomst schriftelijk tussen partijen worden vastgelegd. De genoemde mogelijkheid tot verlenging van de termijn met drie maanden als benoemd in artikel 1 van de koopovereenkomst en daarmee een verschuldigde grondrente van 3,3% gaat in dit geval in als koper na de tussen partijen overeengekomen verleningstermijn aanvraag omgevingsvergunning alsnog gebruik wenst te maken van deze mogelijkheid.

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 (bijlage 6) 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.

Van deze zelfbewoningsverplichting kan door middel van schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders worden afgeweken:

- wegens overlijden van echtgeno(o)t(e);
- wegens echtscheiding of duurzame ontbinding van een huwelijk respectievelijk samenlevingscontract dat minimaal vijf jaar heeft bestaan;
- Bij gebruikmaking door de hypotheekhouder van het recht als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- wegens andere omstandigheden, waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de betreffende woning aan burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, waarbij burgemeester en wethouders hun instemming niet op onredelijke gronden zullen onthouden.

#### **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 blijkens notarieel samenlevingscontract welke samenleving blijkens 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.
3. 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.
4. 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 zelfbewonings-

- plicht/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.
5. 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 aange-tekende brief tegen ontvangstbewijs.
    - b. Verkoper dient binnen dertig (30) dagen na dagtekening van het bewijs van terpostbezorging van bedoeld ontvangstbewijs de koper schriftelijk mee te delen of hij al dan niet toestemming verleent voor splitsing of gehele of gedeeltelijk 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 aan-deel/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.
  6. 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 hypotheek-verstrekker.
  7. Indien verkoper instemt met een verzoek tot vervreemding en koper met die vervreem-ding gedurende de eerste vijf jaar na juridische levering (op welke wijze dan ook) een transactiewinst op de grond realiseert, dan is koper verplicht om 50% van die transac-tiewinst 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. Een garage telt niet mee als parkeerplaats.

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 oprijpa-den/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 conform de voorwaarden van bijlage 4.

De eigenaar danwel zijn/haar rechtsopvolgers van het Verkochte dient gemelde infiltratie-voorziening 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.

### **Hagen**

De gemeente Beverwijk zal per woonblok zorg dragen voor de aanplanting van een haag. De gemeente zal jaarlijks in september/begin oktober inventariseren waar hagen aangeplant kunnen gaan worden en bewoners hiervan op de hoogte stellen. Uitgangspunt hierbij is dat ca. 50% van de bebouwing (nagenoeg) gereed is. De gemeente Beverwijk zal voor haar rekening zorg dragen voor de aanleg van een haag, bestaande uit een door de gemeente te selecteren haagsoort, op de perceelgrenzen van de Koper grenzend aan de openbare ruimte, zoals globaal weergegeven in het Definitief Ontwerp openbare ruimte Zuidelijk Veld Binnenduin (bijlage 7). Het verdere onderhoud geschiedt na aanleg zoals een goed huisvader betaamt door en voor rekening van de eigenaar van de grond. De hagen zijn tenminste vijftig (50) centimeter breed en dienen een hoogte te bereiken van één meter. Voor de hagen in de voortuinen is één meter hoogte tevens het maximum. Hagen in zijtuinen en aan de achterzijde van een perceel mogen desgewenst hoger worden/blijven. De hoogte van de hagen aan de achterzijde perceel zal circa 2 meter zijn. Als zijtuin wordt aangemerkt het gedeelte van de tuin dat gezien vanaf de voorzijde/straatzijde gelegen is achter de buitenmuur van de woning. Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) dient gedurende de bouw de ruimte voor de haag vrij te houden voor het kunnen planten van de haag door de Verkoper. Indien de haag dient te worden vervangen geschiedt dit door de eigenaar per omgaande. De te vervangen haag 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.

### **Fundering woningen**

Koper neemt de inspanningsverplichting op zich om de fundering van de woning te realiseren middels het boren van palen in plaats van het heien van palen. Indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is, dient koper middels een nulmeting van de omgeving en een trillingsonderzoek aan te tonen dat hij met het heien geen onevenredige overlast voor de bestaande bebouwing in de omgeving veroorzaakt. De koper dient zorg te dragen voor, in samenspraak met de gemeente (projectleider Binnenduin), een tijdige communicatie over deze werkzaamheden aan de direct omwonenden van het gebied.

### **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 burendrecht.

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 contractpositie (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 invoeren 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 de 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 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 gelijkkluidend zijn.

- Bijlage 1: Verkooptekening van het Verkochte
- Bijlage 2: Kavelpaspoorten Zuidelijk Veld Binnenduin
- Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden
- Bijlage 4: Infiltratievoorziening
- Bijlage 5: Specificatie bouwrijpe kavels
- Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Zuidelijk Veld Binnenduin
- Bijlage 7: Definitief Ontwerp openbare ruimte Zuidelijk Veld Binnenduin

**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