

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND (BTW)

Projectomschrijving :
Planregistratienummer : wordt na goedkeuring planaanmelding door SWK verstrekt
Bouwnummer :

Ondergetekenden:

V.O.F. De Bolst-Erp, Science Park Eindhoven 5049, Postbus 30, 5690 AA te Son en Breugel,
hierna te noemen "**Verkoper**",

en

Koper 1:

Geslacht :
Voorletters :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Telefoon (vast/mobiel) :
E-mail :

Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd
partnerschap met:

Koper 2:

Geslacht :
Voorletters :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Telefoon (vast/mobiel) :
E-mail :

Met / zonder huwelijksvoorwaarden / registratievoorwaarden
Wordt de grond op beider naam gekocht: ja / nee

Koper(s) hierna te noemen "**Verkrijger**",

Verkoper en Verkrijger hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

Overwegende:

- dat Verkoper eigenaar is/wordt van een perceel/de percelen bouwterrein, gelegen aan Achterbolst te Erp, kadastraal bekend gemeente Erp, sectie R, nummer(s) 1798 (ged), groot circa 5.555 m²;
- dat Verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van het project 'De Bolst - fase 5' te Erp, hierna ook "**het Project**" te noemen;
- dat Verkoper en Janssen de Jong Bouw Zuid B.V, statutair gevestigd te Venlo en kantoorhoudend aan Science Park Eindhoven 5049 te (5692 EB) Son en Breugel, hierna "**Ondernemer**" te noemen, een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project, in hier voege dat:
 - de verkoop van een perceel/de percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van de woningen in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, en
 - de aanneming / bouw van de woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;

Zijn per datum overeengekomen als volgt:

I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:

Een perceel/de percelen bouwterrein met voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte, gelegen in het Project ter grootte van circa grootte m² en grootte m² of zo groot als het hierna "**het Verkochte**" te noemen na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, overeenkomstig de bij het notaris Kantoor SVN Notarissen, gevestigd aan de NCB-laan 1 te Veghel, 5462 GA te Veghel (hierna "**de Notaris**"), ter inzage gelegde situatietekening aangeduid met het bouwnummer bouwnummer gelegen te Erp.

Alsmede een teller/noemer aandeel in de mandelige zaak, gelegen ter plaatse van het Project overeenkomstig voornoemde situatietekening, bestemd als voetpad van en naar de tot het Verkochte behorende berging.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze overeenkomst alsmede in de tussen Ondernemer en Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst.

II De koopsom wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

- A. grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting) €
- B. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2 € _____

Totaal (A + B)

€

- III De Verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om de op het Verkochte geprojecteerde woning en berging met bouwnummer bouwnummer (af) te bouwen, deze overeenkomst hierna ook te noemen: **“de Aannemingsovereenkomst”**.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze overeenkomst genoemde bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Voor rekening van Verkoper zijn de notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift in de openbare registers.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris (dan wel diens plaatsvervanger of opvolger) op een door de Notaris in overleg met Partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hier onder a, b, en c bedoelde tijdstippen:
 - a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 en lid 2 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
 - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - c. Wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd

Artikel 2

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

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling koopsom / rentevergoeding

Artikel 5

1. De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.
2. Over de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten is tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
2. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden gelijk aan 6% per jaar, te berekenen over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vier weken nadat vaststaat dat de in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de datum van levering. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van Partijen uit deze overeenkomst en/of tussen Partijen nader te maken afspraken.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde(n): dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom als bedoeld in deze overeenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere bruto maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € bedrag maximaal door Verkrijger gewenste bruto maandlast, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
2. (A)* Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

- (B)* Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel.
3. Indien (één van) deze voorwaarde(n) niet wordt c.q. worden vervuld, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen. Dit inroepen geschiedt middels verzending van een aangetekende brief aan Verkoper, binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, waardoor de overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
 4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
 5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
 6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

Kosten

Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene

overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling.

Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente *(alleen van toepassing bij bouwnummers 15 t/m 17 en 20 t/m 22)*
Artikel 11

De Verkrijger verklaart zich door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke - ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte - door de gemeente Meierijstad zijn of zullen worden opgelegd en specifiek met de kwalitatieve bedingen, beperkte rechten en de verkoop regulerende bepalingen zoals nader omschreven in het document genaamd 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd is.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

(A)*

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

(B)*

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen **negen (9)** maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst door de Verkrijger:
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning(en) deel uitmaakt c.q. maken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen; en
 - b. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 8 april 2024, 102300700 – Erp, 32 won De Bolst fase 5 eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden; en
 - c. Verkoper de eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en) en in bouwrijpe staat verkeert; en
 - d. Verkoper en de Ondernemer ten aanzien van het Project voor tenminste 23 van de 32 bouwkavels met eventueel daarop in aanbouw zijnde woningen een koop-respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst en die niet meer kunnen worden ontbonden op grond van een van de ontbindende voorwaarden als genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst; enOp het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde onder a. kan zowel door Verkrijger als door Verkoper een beroep gedaan worden. Op het niet in vervulling gaan van de overige in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van

ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in artikel 2, artikel 5 lid 2 en 3 en artikel 7 lid 1 en 2 van deze overeenkomst.

4. Bij niet totstandkoming van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Overdracht aan derden

Artikel 13

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en de op het Verkochte te bouwen woning is gerealiseerd en opgeleverd. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Als voorwaarde zal in ieder geval hebben te gelden dat door de Verkrijger en de overnemende partij ten behoeve van de Verkoper voldoende zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Voorts geldt in ieder geval als voorwaarde de betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Verkoper groot € 250,- (exclusief omzetbelasting), te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

Milieu

Artikel 14

1. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (lokale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik,waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
2. Verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat:
 - er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslagtanks bevinden;
 - ten aanzien van het Verkochte beschikkingen en/of bevelen zijn genomen, in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming, door het bevoegd gezag;
 - in het Verkochte asbest en/of asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 15

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdiensbaarheden

Artikel 16

1. De Verkrijger verplicht zich – ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich na uitvoering van het huidige bouwplan zal bevinden ten opzichte van de naburige percelen – jegens de gemeente Meierijstad, de Verkoper, de Ondernemer en de (huidige en toekomstige) gerechtigden van de naburige percelen te zullen doen en/of dulden en/of nalaten en/of aanvaarden het navolgende:

- a. Het (gedeeltelijk) in, op of boven Verkrijgers perceel grond aan (laten) brengen alsmede in stand houden van de fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke die behoren bij de/het op het naastgelegen perceel/percelen geprojecteerde opstal(len);
 - b. Inbalking en verankering;
 - c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
 - d. In geval van een uitbouw welke door de Ondernemer in opdracht van Verkrijger(s) van een perceel gelegen in het Project (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door de Ondernemer wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen "mandelige muur"). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van Verkrijger(s) van het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd. De Verkrijger van het naastgelegen perceel die mede-eigenaar wordt van de mandelige muur verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan Verkrijger(s) van het perceel, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via diens perceel de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen. Indien de Verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent/verlenen Verkrijger(s) van de uitbouw reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen;
 - e. De bijzondere bedingen genoemd in de artikelen 17 en 21 t/m 26 en in bijlage 2 bij deze overeenkomst.
2. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst en/of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent.
 3. Verkrijger verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
 - zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
 - voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.
 4. Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van de gemeente Meierijstad en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van gas, water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt. De Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s)

verle(e)n(t)(en) hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de Notaris.

5. De hiervoor onder lid 1 t/m 4 omschreven verplichtingen en zullen tezamen met een bijbehorend boetebeding ingeval die verplichtingen niet nageleefd worden nader worden uitgewerkt in de akte van levering en zullen overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Voorts zullen degenen die van rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed verkrijgen eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden zijn en zullen de hiervoor gemelde verplichtingen ook worden opgelegd aan iedere (toekomstige) gerechtigde tot de percelen gelegen binnen het Project die door de Verkoper worden verkocht en waarop door de Ondernemer een woning is/wordt gerealiseerd dan wel die door de Ondernemer als bouwkaavel bestemd voor woningbouw is/wordt verkocht.

Bouwborden, bouwhekken, bouwketen et cetera

Artikel 17

De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwborden, -hekken, -keten, -middelen, -materialen et cetera op en/of nabij de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat de laatste woning van het Project is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de Verkrijger dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

Hypotheekoffertes

Artikel 18

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

Ondertekening door Verkoper

Artikel 19

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

Persoonsgegevens

Artikel 20

De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan de Verkoper om de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking te stellen aan de makelaar en eventuele andere derden welke dienstig zijn aan het tot stand komen van onderhavige overeenkomst, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

Bijzondere bepalingen

Hagen/erfafscheidingen

Artikel 21

Ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf) wordt op last van de gemeente Meierijstad een erfdiensbaarheid gevestigd inhoudende dat Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s) moet(en) dulden dat, daar waar aangegeven op tekening (bijlage 1) nabij/tegen de erfgrens (dus op het Verkochte), door Ondernemer hagen zullen worden geplant en/of erfafscheidingen worden geplaatst. De haagbeplanting en/of hedera aanplant wordt aangebracht in het eerste plantseizoen na oplevering. Er dient voldoende ruimte vrijgehouden te worden van bestrating en bebouwing

voor de haag om op het eigen perceel te kunnen groeien. De beplantingen en erfafscheidingen dienen door Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s) in stand gehouden te worden, tweezijdig te worden onderhouden en zo nodig te worden vervangen.

Parkeerplaats één opstelplaats *(van toepassing voor bouwnummers 04 t/m 06, 10 t/m 13, 28, 32)*

Artikel 22

Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat, ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf), een erfdienstbaarheid is/wordt gevestigd inhoudende dat Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s):

1. verplicht is/zijn tot het aanleggen van **één opstelplaats** voor een personenauto op het dienende erf, die nimmer mag worden verwijderd of aan voornoemde bestemming als particuliere parkeerplaats mag worden onttrokken;
2. zich moet(en) onthouden van al hetgeen het gebruik van de opstelplaats kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van desbetreffende opstelplaats. Bij ontbreken/overtreding daarvan komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s).

Parkeerplaatsen twee opstelplaatsen *(van toepassing voor bouwnummers 08 t/m 09 en 24 t/m 27)*

Artikel 23

1. Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat, ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf), een erfdienstbaarheid is/wordt gevestigd inhoudende dat Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s):verplicht is/zijn tot het aanleggen van **twee opstelplaatsen** voor een personenauto op het dienende erf, die naast elkaar liggen c.q. in ieder geval onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en nimmer mogen worden verwijderd of aan voornoemde bestemming als particuliere parkeerplaats mogen worden onttrokken;
2. zich moet(en) onthouden van al hetgeen het gebruik van de opstelplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van desbetreffende opstelplaatsen. Bij overtreding daarvan komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van Verkrijger danwel diens rechtsopvolger(s).

Artikel 24 *(van toepassing voor de bouwnummers 01 t/m 04 en 28 t/m 32)*

Erfdienstbaarheid van overpad

1. Achter de woningen op het Verkochte wordt door de Ondernemer een pad aangelegd. Instandhouding alsmede de vrije doorgang van het betreffende pad dient door de eigenaren gezamenlijk verzorgd, geregeld en betaald te worden.
2. Bij de notariële levering zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd waarmee Verkrijger het recht krijgt en zo nodig verleent om over betreffend pad van en naar de openbare weg te gaan.

Artikel 25 *(van toepassing voor de bouwnummers 15 t/m 17 en 20 t/m 22)*

Toegangspad bergingen

Teneinde de tot het Verkochte te behoren berging te bereiken, wordt door de Ondernemer een mandelig pad aangelegd zoals weergegeven op de situatietekening (bijlage 1). Voor een nadere omschrijving, de exacte bestemming en de bepalingen en bedingen met betrekking tot de mandelige zaak waarin de Verkrijger een aandeel heeft gekocht en de daaruit voor de Verkrijger voortvloeiende rechten, lusten en verplichtingen, lasten en beperkingen wordt

verwezen naar de (concept) notariële akte waarbij de mandeligheid is gevestigd dan wel naar de (concept)akte van levering met betrekking tot de eigendomsoverdracht van de onderhavige grond met de daarop gebouwde opstal(len).

Artikel 26

Zelfbewoningsplicht

1. Middels ondertekening van deze koopovereenkomst verplicht de Verkrijger (en diens rechtsoptvolgers onder bijzondere titel) zich jegens Verkoper en de gemeente Meierijstad om de op het Verkochte te realiseren woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en deze niet aan derden te zullen vervreemden of (geheel of gedeeltelijk) te verhuren.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de Verkrijger de woning gedurende drie achtereenvolgende jaren zelf heeft gebruikt/bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven
4. De Gemeente verleent schriftelijk ontheffing van het bepaalde in lid 1 van dit artikellid indien de Verkrijger onomstotelijk aantoont, dat er sprake is van:
 - Vervreemding in de rechte lijn: van ouder(s) aan kind(eren) of andersom.
 - Verandering van werkkring van de Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - Overlijden van de Verkrijger of diens partner.
 - Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Verkrijger.
 - Verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Verkrijger of een van zijn gezinsleden.
5. De gemeente Meierijstad kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen door de gemeente Meierijstad nadere voorwaarden worden gesteld.
6. Wanneer de Verkrijger misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt hij een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de gemeente Meierijstad ter hoogte van vijftien procent (15%) van de bij doorverkoop van de woning gerealiseerde koopprijs.

Artikel 27

Instandhouding sociale (middeldure) koopwoningen

1. De Verkrijger en diens rechtsoptvolgers onder bijzondere titel dienen de op het Verkochte te bouwen / gebouwde woning gedurende een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname van de woning als sociale (middeldure) koopwoning in stand te houden op grond van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad. De prijsgrenzen van de in dit artikellid genoemde categorieën worden jaarlijks door de gemeente Meierijstad vastgesteld.
2. Voor 2024 gelden voor de sociale (middeldure) koopwoningen de volgende prijzen:

- a. Sociale koopwoning: tot € 273.000 vrij op naam.
- b. Sociale middeldure koopwoning: tussen € 273.000 en € 390.000 vrij op naam.
3. Voor de sociale koopwoningen (rug-aan-rug tussenwoningen) geldt dat de maximale verkoopprijs van de woning, indien deze binnen de instandhoudingstermijn van 10 jaar wordt verkocht, mag worden verhoogd met de aanschafprijs van de keuken, tot een maximum van € 7.000,00 (zegge: zevenduizend euro).
4. De in lid 2 sub a van dit artikel bedoelde maximale koopprijsgrens van een sociale koopwoning wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname;
5. De in lid 2 sub b bedoelde maximale koopprijsgrens van een sociale middeldure koopwoning wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Voorwaarden & Normen van het NHG. Die NHG uiterlijk 1 november van ieder jaar publiceert en per 1 januari van het daaropvolgend jaar laat ingaan, voor een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname.

Artikel 28

Rug-aan-rug

Bij de rug-aan-rug (RAR) woningen geldt dat Verkrijger(s) vrij zijn om zelf een groene invulling te kiezen en aan te planten. Een andere invulling dan groen, behoudens een verharding ten behoeve van een terras van circa 15 m² aansluitend aan de woning en daarnaast de aanleg van een voetpad van circa 1 meter breed van de perceelsgrens richting de voordeur van de woning, is in de tuinen van de RAR woningen niet toegestaan.

Artikel 29

Boetebepaling

Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in de artikelen 21 tot en met 29, is Verkrijger dan wel diens rechtsopvolgers aan de gemeente Meierijstad onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een direct opeisbare boete van € 500,00 per overtreding verschuldigd, voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt tot een maximum van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding. Dit beperkt de Gemeente Meierijstad overigens niet tot het instellen van een vordering tot nakoming.

Artikel 30

Het bepaalde in de artikelen 21 tot en met 29 zal middels het vestigen van een erfdienstbaarheid zoals bedoeld in titel 6 van boek 5 BW, dan wel als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW voor zover nodig versterkt met een kettingbeding nader worden uitgewerkt in de akte van levering.

Getekend te Son en Breugel
Op _____

Getekend te _____
Op _____

Verkoper

Verkrijger

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, welke een integraal onderdeel zijn van deze overeenkomst:

1. Situatietekening d.d. **DATUM**
2. Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad
3. Conceptakte van levering (indien gereed)
4. Erratum/errata d.d. **DATUM** (indien van toepassing)

Getekend te _____
Op _____

Verkrijger

CONCEPT