

## CONCEPT KOOP-OVEREENKOMST GROND

juni 2024

Kavel \*\*

De ondergetekenden:

Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk C.V., ten deze vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot Kreekrijk Beheer B.V., gevestigd te Alkmaar, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.K.C. Vries en G.H.M.M. Kwint, hierna te noemen 'verkoper'; en

\*\*\*\*

hierna te noemen 'koper';

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen';

Overwegende dat:

- Partijen hierbij een overeenkomst sluiten tot koop en verkoop van grond gelegen in het plangebied Kreekrijk, ten behoeve van de realisatie van een woning met aan- en toebehoren Partijen ter uitvoering en realisatie van deze nieuwbouw de intentie hebben één en ander nader vast te leggen in deze overeenkomst;

Verklaren daartoe het volgende te zijn overeengekomen:

### 1. Het verkochte

- 1.1 Verkoper verkoopt aan koper die verklaart van verkoper te hebben gekocht een perceel grond, gelegen in het plangebied Kreekrijk te Assendelft, kadastraal bekend als gemeente Assendelft, sectie N, nummer \*\*\* (en \*\*\*\*) met een totale oppervlakte van ca. \*\*\* m<sup>2</sup>, zoals dit op de aan deze overeenkomst gehechte Verkooptekening (bijlage 1) is aangegeven, hierna te noemen 'het verkochte'.
- 1.2 De onder 1 genoemde situatietekening is slechts indicatief en de koper kan hieraan geen rechten ontlenen, zeker niet ten aanzien van de woonomgeving en infrastructuur.

### 2. Koopsom en kosten

- 2.1 De koopsom van het verkochte vermeld in artikel 1 bedraagt € \*\*\*\*\* inclusief omzetbelasting. De koopsom wordt verhoogd met rente. De rente wordt berekend naar een percentage van 5 procent per jaar, de rente is verschuldigd vanaf 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst tot het tijdstip van betaling van de koopsom. Voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst is aangetoond dat koper financiering zal kunnen verkrijgen voor het geheel.

- 2.2 De kosten en belasting(en) op deze eigendomsoverdracht drukkende - waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de notaris en omzetbelasting - zijn voor rekening van de verkoper.
- 2.3 Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte(n) van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de baten en lasten met ingang van die datum overgaan op koper.
- 2.4 De betaling van de koopsom en van de overige kosten, eventueel verschuldigde rente, rechten en belasting(en) vindt plaats op de dag van het verlijden van de notariële akten van levering.

### 3. Waarborgsom

- a. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting tot medewerking aan het verlijden van de akte van levering, tot betaling van de koopprijs, alsmede tot bebouwing ingevolge het bepaalde in deze overeenkomst, is de koper nadat hij deze overeenkomst heeft getekend een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van vijf procent (5%) van de koopsom, inclusief BTW.

De waarborgsom dient door de koper binnen veertien dagen na ondertekening door de verkoper en koper van de onderhavige overeenkomst te worden voldaan op de kwaliteitsrekening van het notariskantoor waar de akte van levering zal worden gepasseerd.

De betaalde reserveringsvergoeding ad € 5.000,00 (inclusief BTW) wordt op de waarborgsom in mindering gebracht evenals een bedrag van €2.500,00 indien men heeft gekozen voor verlenging van de reservering.

In plaats van het storten van voormelde waarborgsom is koper bevoegd een bankgarantie te doen stellen ten belope van vijf procent (5%) van voormelde koopsom, inclusief BTW.

Indien koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:

1. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
2. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
3. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

- b. De waarborgsom wordt, indien koper aan zijn verplichtingen jegens verkoper heeft voldaan, bij de juridische levering van de grond met het door de koper verschuldigde verrekend.

- c. De waarborgsom zal van rechtswege als boete verschuldigd zijn als koper, na in gebreke te zijn gesteld op de hierna in artikel 11 omschreven wijze, gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt.

#### **4. Juridische levering van het verkochte**

De voor de juridische levering vereiste notariële akte(n) zullen worden verleden binnen twee weken nadat een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is verleend, dan wel, indien op dat moment het Bouwrijpmaken van het Verkochte nog niet zou zijn voltooid, binnen twee weken na die voltooiing, of zoveel eerder op verzoek van koper.

- 4.1 Het verkochte zal aan koper worden overgedragen met alle daarbij behorende (kwalitatieve) rechten en aanspraken, waaronder alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden, vrij van beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van hypotheek.
- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende zakelijke lasten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en blijkend en of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten en aanvaardt de daaruit voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven die voor hem uit de feitelijke situaties kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

#### **5. Feitelijke levering en staat van het verkochte**

- 5.1 De feitelijke levering van het verkochte aan koper vindt plaats op de dag van het verlijden van de notariële akte(n) van levering of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
- 5.2 Het verkochte wordt opgeleverd in bouwrijpe staat, Verkoper is verplicht tot het tijdstip van feitelijke levering voor het verkochte als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen. Vanaf het moment van feitelijke levering is het verkochte geheel voor rekening en risico van koper.

#### **6. Verklaringen van verkoper**

- 6.1 Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- 6.2 Met betrekking tot het verkochte bestaan er geen huur- of andere gebruiksrechten jegens derden;

- 6.3 Met betrekking tot het verkochte heeft verkoper bodemonderzoeken laten verrichten, met welke onderzoeken koper verklaart bekend te zijn (bijlage 3). Verkoper staat in voor de bodem zodanig dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik tot woningbouw en verkoper zal het kavel op hoogte leveren zonder tuinvoorbereiding en drainage in de staat waarin het zich bij oplevering zal bevinden. Ten aanzien van de bodemgesteldheid geeft verkoper geen garantie voor inklinken zoals in het gebied gebruikelijk kan zijn.
- 6.4 In het verkochte zijn geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- 6.5 Verkoper is tot geen andere vrijwaring gehouden dan die wegens uitwinning en die in deze overeenkomst vermeld.

## 7. Over- of ondermaat

Er zal geen verrekening van eventuele over- of ondermaat van het verkochte plaatsvinden.

## 8. Risico-overgang

Het verkochte is vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte(n) van levering voor risico en rekening van koper dan wel diens rechtsopvolger(s) tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

## 9. Bouw- en inrichtingsplicht

De koper is verplicht:

- a. Het verkochte te bebouwen met één woning, een en ander in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurde omgevingsvergunning, en het overige tot het verkochte terrein volledig in te richten. De te bouwen woning dient binnen 2 jaar nadat de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven voltooid te zijn. De te bouwen woning dient duurzaam met de grond te zijn verenigd derhalve is het plaatsen en bewonen van bijvoorbeeld caravans, of woonchalets niet toegestaan.
- b. Vóór ondertekening van deze overeenkomst is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Zaanstad, die voldoet aan de sub a genoemde bestemming, en in overeenstemming is met het Bestemmingsplan Kreekrijk en aan het op het moment van indiening vigerend planologisch regime, aan het gestelde in de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad.
- c. De werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van het kavelpaspoort, bijlage 2.
- d. De koper zal vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op riolering, kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van aansluitingen zijn voor rekening van de koper.
- e. Indien de woning niet binnen 2 jaar na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning is voltooid, verbeurt de koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete groot €10.000,- incl BTW ;
- f. Zolang het perceel nog niet definitief kadastraal is ingemeten, wordt door partijen de voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen gewaarmerkte tekening van het te

leveren perceel bouwgrond, verwezen voor wat betreft de grenzen en de ligging van het perceel, naar de aan deze koopovereenkomst gehechte verkooptekening (bijlage 1). De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra inmeting door deze dienst heeft plaatsgevonden treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening. Over- of ondermaat van het perceel bouwgrond, na opmeting door of vanwege de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers, zal aan geen partijen enig recht verlenen. De kosten van de in dit artikel bedoelde kadastrale inmeting zijn voor rekening van verkoper.

- g. Voordat gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden aan het hierbij gekochte perceel dient:
1. koper juridisch eigenaar van de grond te zijn en
  2. de grond fysiek aan koper en zijn aannemer te zijn overgedragen door verkoper. Bij deze fysieke overdracht wordt o.a. de locatie van de kavel, XY coördinaten van de erfgrenzen, bouwhoogten, spelregels op de bouw, e.d. kenbaar gemaakt. Het initiatief voor het maken van de afspraak voor de fysieke grondoverdracht met de dienstdoende directievoerder ligt bij de koper. De gegevens van de directievoerder ontvangt u van de desbetreffende makelaar. Het is koper en diens (onder-)aannemer uitdrukkelijk verboden (voorbereidende) bouwwerkzaamheden uit te (laten) voeren totdat de juridische en fysieke levering van de grond heeft plaatsgevonden. Indien toch werkzaamheden worden uitgevoerd voordat de juridische en fysieke overdracht heeft plaats gevonden is koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,- per dag tot en met de dag dat de juridische en fysieke overdracht heeft plaatsgevonden.

#### **10. Erfdienstbaarheden/ Verplichtingen en Bijzondere Bepalingen**

Partijen verbinden zich in de notariële akte van levering o.a. de volgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van dat gedeelte van de percelen welke door verkoper aan de gemeente Zaanstad in eigendom zal worden overdragen en deel uitmaakt van de ten opzichte van het verkochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water, zal worden gevestigd:

- a. De erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zoveel en zonnodige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van Zaanstad of de belanghebbende nutsbedrijven nodig achten
- b. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de onder a. genoemde zaken worden aangebracht althans werkzaamheden zullen plaatsvinden, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, vindt er overleg plaats tussen de eigenaar van het dienende erf en de eigenaar van het heersende erf. Indien om welke reden ook het overleg niet of niet binnen een gestelde termijn plaatsvindt dan wel niet tot overeenstemming leidt, beslist de eigenaar van het heersende erf eenzijdig over het aanbrengen, al dan niet onder toekenning van een door de eigenaar van het heersende erf vast te stellen vergoeding zoals hiervoor bedoeld.

- c. Naast de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden zullen partijen alle benodigde erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen vestigen welke nodig zijn ten opzichte van de naastgelegen kavels met daarop te stichten woningen en de aan de gemeente in eigendom over te dragen openbare gronden.
- d. Indien extra erfdienstbaarheden dan wel verplichtingen nodig zijn, wordt dat tussen partijen expliciet overeengekomen.
- e. Het verkochte dient door koper te worden voorzien van twee vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen en/of structurele erfafscheidingen welke op het perceel worden geplaatst, koper en/of haar rechtsopvolgers dient deze parkeerplaatsen en erfafscheidingen in stand te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
- f. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve van verkoper een door het enkel feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot €100,00 per overtreding per dag voor elke kavel of woning, waarop de overtreding of nalatigheid betrekking heeft, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen.
- g. Het hiervoor bepaalde, voorzover geen erfdienstbaarheden zijnde, dient door koper aan een opvolgend eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.
- h. Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente Zaanstad een dadelijk opeisbare boete van maximaal €5000,- Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan.
- i. Voorzover het verkochte grenst aan water is koper er mee bekend dat de gemeente Zaanstad en/of het waterschap aanvullende regels of voorwaarden kunnen stellen ten aanzien van het gebruik of onderhoud van het gekochte.
- j. De koper heeft geen recht op schadevergoeding of ontbinding ingevolge dit artikel indien de grond(en) waarop hij zijn aanspra(a)k(en) baseert, hem bij het aangaan van de koopovereenkomst was (waren) of door middel van een in redelijkheid van hem te verlangen onderzoek bekend had(den) kunnen zijn.
- k. Indien verkoper op grond van dit artikel tot schadevergoeding wordt aangesproken, heeft verkoper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris binnen één week nadat verkoper van de vordering van de schadevergoeding heeft kennis genomen. De door koper reeds betaalde koopprijs en/of waarborgsom wordt in dat geval gerestitueerd door verkoper.
- l. De koper heeft de verplichting om bij de realisatie van de woning op het perceel erfafscheidingen aan te brengen en in stand te houden en zo nodig te vervangen, ondermeer bestaande uit een haag ter hoogte van ongeveer één meter zoals aangegeven op de verkooptekening.
- m. De koper heeft de verplichting om op de eerste drie meter van de tuin vanaf de waterlijn gemeten geen hoge of harde erfafscheiding te plaatsen en zodoende het aangelegde talud in stand te laten, alleen beplanting, een heg of een hekwerk met

beplanting, tot een maximale hoogte van één meter is toegestaan.

- n. De koper heeft de verplichting om de bij de oplevering aanwezige houten beschoeiing in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.

Koper verklaart bekend te zijn met:

- de verplichting om klimaatneutraal te bouwen zoals aangegeven in het kavelpaspoort, Bijlage 2;
- het feit dat er geen gas in de wijk zal worden aangelegd;

Koper is zich bewust van het feit dat de (bouw)werkzaamheden voor de vrije overige kavels binnen het plangebied Kreekrijk waarschijnlijk later aanvangen dan de bouwwerkzaamheden op het verkochte. Koper is zich er derhalve van bewust dat hij overlast kan ondervinden van (bouw)werkzaamheden binnen het plangebied Kreekrijk ook nadat zijn woning opgeleverd is. Koper is hiermee akkoord, aanvaardt de gevolgen hiervan en vrijwaart verkoper van enige schade hierdoor.

Koper is zich van bewust dat de woonrijpmaak werkzaamheden (zoals het aanbrengen van voorzieningen als o.a. definitieve verharding, afwateringssystemen, straatverlichting en straatmeubilait) pas aanvangen nadat alle kavels in het deelplangebied A zijn gerealiseerd of zoveel eerder als OCK dit noodzakelijk vindt.

## **11. Tekortkoming**

- 11.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 14 dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- 11.2 Wanneer een partij in verzuim is kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden tenzij de wederpartij binnen 14 dagen alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt. In het laatste geval zal de nalatige partij aan de wederpartij tevens een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van 0,5% van de in hiervoor vermelde koopsom inclusief omzetbelasting, voor elke dag dat de niet-nakoming of het verzuim voortduurt.
- 11.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom en/of overige bijkomende kosten, kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst terstond ontbinden. Daarnaast verbeurt de nalatige partij na ingebrekestelling met een termijn die in redelijkheid toereikend is om de tekortkoming te herstellen, ten behoeve van de wederpartij een direct opeisbare boete gelijk aan de hiervoor vermelde waarborgsom.
- 11.4 In alle gevallen behoudt de wederpartij het recht op enigerlei schadevergoeding (waaronder vervangende en aanvullende schadevergoeding), alsmede het recht op vergoeding van kosten en interessen.
- 11.5 De in dit artikel genoemde boete en (schade)vergoedingen komen niet in de plaats van de nakoming.

**12. Uitsluiting ontbinding**

Partijen verbinden zich in de notariële akte(n) van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook, anders dan vermeld in deze overeenkomst, ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

**13. Verplichting(en) van koper**

Koper kan zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet overdragen aan derden dan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming verkoper. Indien koper zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst overdraagt aan een derde zonder bedoelde schriftelijke toestemming van de verkoper, kan de verkoper de overeenkomst tussentijds ontbinden voordat het transport van de grond heeft plaats gevonden door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij. Ingeval van tussentijdse ontbinding is de nalatige partij aansprakelijk voor de vanwege zijn handelen ontstane kosten en schade voor de wederpartij.

**14. Ondeelbaarheid**

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

**15. Termijnen**

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

**16. Domiciliekeuze**

Partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van de in deze overeenkomst genoemde notaris.

**17. Bekendheid inhoud overeenkomst**

Partijen verklaren, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis te hebben genomen van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst en dat de gevolgen hen voldoende voor ogen staan.

**18. Notaris**

De notariële akte zal worden opgemaakt door Erkamp Boot Willemse notarissen te Alkmaar.



**19. Bijlagen**

19.1 Na te noemen bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

bijlage 1. Verkooptekening deelgebied A Kavel ... d.d. 18-4-2024

Aan de getekende inrichting van het openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend;

bijlage 2. Kavelpaspoort d.d. 18-04-2023

Bijlage 3. Rapport bodemonderzoek deelplan A d.d. 15-11-2023

Bijlage 4. Sonderingsrapport d.d. 9-10-2023\*

Bijlage 5. Concept akte van levering d.d. 15-03-2024

19.2 In geval van strijdigheid tussen de genoemde bijlage(n) en het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk in de bijlage(n) is bepaald dat die bepaling prevaleert.

Aldus opgemaakt en ondertekend te ....., d.d. ....

Verkoper  
Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk

Koper(s)

\_\_\_\_\_

-----