

KOOPOVEREENKOMST

Bloei Hillegom

De ondergetekenden:

1. de statutair te Velsen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Westwijk B.V.**, kantoorhoudende op het adres: Ampèrestraat 11 te 1976 BE IJmuiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34071071 hierna te noemen: "verkoper";

2. ***

(tezamen) hierna te noemen: "koper";

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. "aanneemprijs": de prijs die de koper, blijkens de afzonderlijke aanneemovereenkomst, verschuldigd is aan de aannemer voor het tot stand brengen en het opleveren van de woning met toebehoren zoals hieronder nader omschreven, hierna te noemen "woning met toebehoren";
2. "datum van oplevering": de datum waarop de woning met toebehoren door de koper is of wordt geacht te zijn aanvaard;
3. "datum van overeenkomen": de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
4. "koopprijs": de prijs die de koper verschuldigd is aan de verkoper voor het appartementsrecht;
5. "koop-/aanneemprijs": het totaal van de koopprijs en de aanneemprijs;
6. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Notarispraktijk Yvette Beumer B.V. welke rekening wordt aangehouden bij Rabobank onder nummer NL53RABO 0379 0108 87;
7. "levering": het ondertekenen van de voor de overdracht van registergoed, te weten de woning met toebehoren, respectievelijk de voor de vestiging van het eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte recht vereiste leveringsakte;
8. "leveringsakte": de voor de levering van het registergoed vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris;
9. "leveringsdatum": de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
10. "notaris": mr. Y.S. Beumer-Postma, notaris te Velsen, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
11. "ondernemer": de onderneming die op grond van een met de koper gesloten aanneemovereenkomst de opdracht heeft tot het realiseren van de woning met toebehoren;

12. "oplevering": de oplevering van de woning met toebehoren door de ondernemer aan de koper doordat de woning met toebehoren overeenkomstig de aanneemovereenkomst is of wordt geacht te zijn aanvaard;
13. "overeenkomst": de in deze akte neergelegde overeenkomsten van verkoop en koop;
14. "partijen": de verkoper en de koper;
15. "plan": het met de gemeente Hillegom overeengekomen ontwikkelplan voor de locatie Lommerse Uitendaal-Zuid te Hillegom, genaamd "Bloei";
16. "projectgebied": een bedrijfscomplex met ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen aan Weeresteinstraat 186, 186A en 188, 2181 GD Hillegom, Spelverdelerstraat 1 tot en met 32, 2181 PJ Hillegom, Weeresteinstraat 176A, 2181 GD Hillegom, Voorstopperstraat 25, 27, 29, 31, 2181 PK Hillegom en Weeresteinstraat 166A, 2181 GD Hillegom, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B nummers 7271 tot en met 7283, 7285, 7287 en 7289 tot en met 7302;
17. "registergoed": de grond en de (in aanbouw zijnde) woning met toebehoren, dan wel de rechten met betrekking tot de grond en de woning;
18. "woning met toebehoren": de overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen woning, met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren;
19. "aannemingsovereenkomst": de bij afzonderlijke onderhandse akte getekende overeenkomst waarmee de koper aan de ondernemer opdracht geeft tot de bouw van de woning met toebehoren;

nemen in aanmerking het volgende:

1. Verkoper zal eigenaar worden van het projectgebied, voor welk terrein de verkoper met de gemeente Hillegom een ontwikkelplan is overeengekomen genaamd "Bloei".
2. Verkoper en ondernemer hebben een projectovereenkomst gesloten met betrekking tot de realisatie van het project en wel zodanig dat:
 - de verkoop van een woning met toebehoren geschiedt door verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomst; en
 - de aanneming, de sloop van de bebouwing en de bouw van de woningen met toebehoren geschiedt door de ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
3. Koper geeft als (toekomstig) eigenaar van het registergoed bij afzonderlijke overeenkomst (de aanneemovereenkomst) opdracht aan de ondernemer (de aannemer) om het registergoed (af) te bouwen tot woning met toebehoren, een en ander conform de bij de technische omschrijving behoren beschrijvingen en tekeningen waarvan koper een kopie heeft ontvangen;

I. VERKOOP EN KOOP

Verkoper koopt aan koper, die van verkoper koopt:

Keuze: Appartement (bouwnummer 17 t/m 32)

het appartementsrecht met bouwnummer ***, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de *** begane grond/verdieping, uitmakende een aandeel in het gebouw omvattende zestien (16) woningen en bergingen, dat wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer

7292, ongeveer groot negenhonderd zevenenzestig vierkante meter (967 m²), aan welk perceel *voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten* zijn toegekend, zoals dit appartementsrecht is weergegeven met **appartementsindex ***** op de aan deze overeenkomst gehechte (concept) splitsingstekening; hierna ook te noemen: "het verkochte".

Einde keuze

Keuze: Grondgebonden woningen (bouwnummers 33 tot en met 55)

een perceel (bouw)grond, plaatselijk bekend ***, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer ***, ongeveer groot *** aan welk perceel *voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten* zijn toegekend en zoals dit perceel is weergegeven het bouwnummer *** op de aan deze akte, slechts ter oriëntering van partijen strekkende tekening; hierna ook te noemen: "het verkochte".

Einde keuze

II. KOOPPRIJS/BETALING

De koopprijs bedraagt € _____

1. De verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert tevens dat de levering van het verkochte plaats vindt ná verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming van de gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.
2. De koopsom is verschuldigd bij de levering van het verkochte. Zolang het verkochte niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling. Daar tegenover staat dat de koopsom wordt vermeerderd met een rentevergoeding van zes procent (6%) per jaar over het bedrag van de koopsom (van de grond), gerekend vanaf 1 mei 2026 (1-5-2026) tot de leveringsdatum. De rente wordt niet samengesteld berekend (simple interest). Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering van het verkochte te worden voldaan.
3. Indien koper ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van overdracht, terwijl verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is koper over de koopprijs een boeterente van zes procent (6%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot het verlijden van de akte van overdracht, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. Bij de berekening van de rente wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.

III. AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan

de ondernemer om het registergoed (af) te bouwen tot woning met toebehoren.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende:

BEPALINGEN VAN VERKOOP EN KOOP

Levering.

Artikel 1.

1. De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris (of haar waarnemer), op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch **binnen vier (4) weken**, na het laatste van de hierna bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de ontbindende voorwaarden gemeld in artikel 9 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; en
 - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 18 van deze overeenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld; en
 - c. wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op één van de ontbindende voorwaarden genoemd in de aanneemovereenkomst kan worden ontbonden; en
 - d. wanneer vaststaat dat de in de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de door verkoper aangewezen notaris (Notarispraktijk Yvette Beumer B.V. te 1991 JC Velsbroek, Zeilmakerstraat 18).
3. De feitelijk levering (bezitsverschaffing door middel van sleuteloverdracht) geschiedt door de oplevering van de woning met toebehoren door de ondernemer aan de koper. Voor wat betreft de oplevering van het verkochte wordt te dezen voorts verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

Bedenktijd.

Artikel 2.

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst hem ook daadwerkelijk een kopie van deze overeenkomst ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling aan koper van de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als datum van de ontbinding zal dan gelden de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende grootte.

Artikel 3.

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

Garanties

Artikel 4.

Verkoper garandeert:

- a. De verkoper zal op de leveringsdatum bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
- b. Met betrekking tot het verkochte is of zal door de verkoper geen subsidie van overheidswege worden aangevraagd noch zal deze zijn toegekend in verband waarmee door de koper voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan op de datum van de levering.
- d. Het verkochte zal op de datum van de levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- e. Op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van de levering.
- f. Bij de aanvang van de verbouw zullen alle voor de realisering van de woning benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zijn verkregen, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot, de omgevingsvergunning voor de bouw. De in de vorige zin bedoelde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zullen op de leveringsdatum rechtens onaantastbaar zijn.
- g. Het verkochte mag worden gebruikt in overeenstemming met het bepaalde in deze overeenkomst en in overeenstemming met de bestemming volgens het huidige bestemmingsplan.
- h. Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het grondperceel geen beperking bekend in de bij het kadaster gepubliceerde Landelijke Voorziening WKPB en de kadastrale registratie.
- i. Voor zover bij verkoper bekend bevat het grondperceel geen verontreiniging die het voorgenomen gebruik (woningbouw) zou kunnen belemmeren.

***** alleen voor de appartementen**

- j.
 1. Het registergoed wordt gesplitst in appartementsrechten bij akte te verlijden voor mr. Y.S. Beumer-Postma, notaris te Velsen.
 2. In deze akte is, voor zover daarvan niet is afgeweken bij voormelde splitsingsakte, van toepassing verklaard het reglement van splitsing zoals aangewezen in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek zijnde het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie met uitzondering van de annex, vastgesteld bij akte op 19 december 2017 (19-12-2017) voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160.
De bepalingen van voormelde splitsingsakte en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, evenals een eventueel huishoudelijk reglement, zijn mede verbindend voor koper.
 3. De verkrijger wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars.

Einde keuze

Waarborgsom.

Artikel 5.

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

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs

- voldoen op de kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,
- zulks uiterlijk op _____ op de kwaliteitsrekening van de notaris.

De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, bij volledige voldoening van de koopsom aan de koper ter beschikking gesteld worden.

Uitsluitend indien en voor zover de koper niet op andere wijze aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst (zowel jegens de koper als jegens anderen) voldoet, wordt de waarborgsom door partijen beschouwd als aanbetaling op de koopsom en/of de met de koop samenhangende kosten, lasten en/of belastingen.

Indien en voor zover de waarborgsom onder de notaris berust, zal deze met de uitbetaling belast zijn.

Eventuele negatieve rente over de waarborgsom zal worden doorberekend aan de koper.

Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 21 van overeenkomstige toepassing.

Indien de koper:

- in staat van faillissement verklaard wordt,
- surseance van betaling aanvraagt of
- op grond van enige wettelijke regeling door de bevoegde rechter de verplichting opgelegd wordt gedurende een bepaalde periode tot schuldsanering over te gaan, en de curator of bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen,

zal de waarborgsom (met de eventueel daarover gekweekte rente) van rechtswege als boete aan de verkoper verbeurd zijn, zonder dat enige ingebrekestelling als genoemd in artikel 21 nodig is.

Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris op de daartoe bestemde rekening de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Betaling van de koopprijs en (rente)vergoeding.

Artikel 6.

De koopsom en een eventuele (rente)vergoeding dient te worden betaald bij de notariële levering van het verkochte.

Overheidssubsidie.

Artikel 7.

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Overige verklaringen van de verkoper

Artikel 8.

De verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.

Ontbindende voorwaarden.

Artikel 9.

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper niet uiterlijk **op de datum van levering** eigenaar is geworden van het verkochte, tenzij verkoper uiterlijk de eerste werkdag nadien aan de notaris schriftelijk verklaart dat hij de onderwerpelijke overeenkomst desalniettemin wenst te handhaven;
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat koper - **binnen twee (2) maanden** na diens ondertekening van deze overeenkomst - voor de financiering van het verkochte geen hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering, dan € _____, gebaseerd op een hypothecaire geldlening in hoofdsom groot € _____, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
2. ***Ter zake van de in lid 2 van dit artikel bedoelde financiering kan geen Nationale Hypotheek Garantie worden verlangd.
*** Ter zake van de in lid 2 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen 2 maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.
(*Doorhalen wat niet van toepassing is.)**
3. Indien de hiervoor onder 2 of 3 vermelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, heeft koper het recht - bij aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging te verzenden aan verkoper, uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de ontbindende voorwaarde geldende termijn - de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 en 3 van dit artikel dient schriftelijk met bewijs van ontvangst.
4. Indien de door koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen, zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens de verkoper) is medegedeeld.
Indien koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 2 van dit artikel gemelde maandelijkse verplichting, heeft koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de

in de lid 2 van dit artikel vermelde voorwaarde 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, dan zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de totale koopprijs (A+B). Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Keuze: appartementsrechten Blok 2, te weten bouwnummer 1 tot en met 32 (KOSTEN waaronder overdrachtsbelasting voor rekening van koper)

Kosten en belastingen.

Artikel 10.

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten voor de levering van het registergoed (het notarieel honorarium voor de akte van levering en de kosten van het Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches), komen voor rekening van **koper**.
Kosten ter zake een (eventuele) hypotheekakte (het notarieel honorarium voor de akte van hypotheek en de kosten van het Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches) komen eveneens voor rekening van **koper**.
2. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) met betrekking tot respectievelijk verkoper en koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
3. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **koper**.
Omdat het verkochte op het moment van de levering nog niet is verbouwd tot woning, wordt de overdrachtsbelasting geheven tegen het algemene tarief van 10,4% (tarief 2026). De startersvrijstelling of het verlaagde tarief van 2% kan niet worden toegepast.
4. Ingeval voor de berekening van de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de leveringsakte, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. (Koper is in totaal niet meer aan overdrachtsbelasting en vergoeding verschuldigd dan het bedrag aan overdrachtsbelasting dat zonder toepassing van artikel 13 van de Wet belastingen van rechtsverkeer verschuldigd zou zijn geweest.)

Einde keuze

Keuze: grondgebonden woningen, te weten bouwnummer 33 tot en met 55 (VON: kosten waaronder overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper)

Kosten en belastingen.

Artikel 10.

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten voor de levering van het registergoed (het notarieel honorarium voor de akte van levering en de kosten van het

Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches), alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, komen voor rekening van **verkoper**. Kosten ter zake een (eventuele) hypotheekakte (het notarieel honorarium voor de akte van hypotheek en de kosten van het Kadaster voor inschrijving van de akte en de kadastrale recherches) komen voor rekening van **koper**.

2. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) met betrekking tot respectievelijk verkoper en koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
3. Ingeval voor de berekening van de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de leveringsakte, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Einde keuze

Geschillenbeslechting.

Artikel 11.

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd -, die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of van overeenkomsten die hiervan een uitvloeisel mochten zijn, tussen koper en verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door of voor de bevoegde rechter binnen het arrondissement Noord-Holland.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst.

Artikel 12.

1. Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen, vernietiging, niet verklaring dan wel ontbinding van:
 - de aannemingsovereenkomst, ook deze koopovereenkomst niet tot stand is gekomen, dan wel is ontbonden;
 - deze koopovereenkomst, ook de aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen, dan wel is ontbonden; endat bij niet in werking treden van deze koopovereenkomst in verband met de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 18 van deze overeenkomst, voormelde aannemingsovereenkomst is ontbonden.
Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
2. De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en recht(en) van opstal.

Artikel 13.

1. Aan verkoper zijn geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen bekend, dan die als bijlage aan deze overeenkomst worden gehecht. Verkoper verklaart dat deze erfdienstbaarheden geen belemmering en/of beperking vormen voor de realisatie en het gebruik van het verkochte.
2. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen. Verkoper heeft ook het recht om – in overleg met de notaris - erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of opstalrechten, zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte te vestigen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de grond ten opzichte van naburige erven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, onderhouden, herstellen, wijzigingen van de stallingsgarage, leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van (riool)water, zoals regeling met betrekking tot

licht:

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te (ver)bouwen of gebouwde opstallen, vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken hebben binnen twee meter van het verkochte;

overbouw:

inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (waaronder begrepen die betreffende eventueel tot het huidige bouwplan behorende mogelijkheden tot uitbouw en eventueel later conform die huidige mogelijkheden en de betreffende afmetingen op te richten uitbouwen) met een geringe grensoverschrijding gedeeltelijk in-, op- of boven het verkochte worden gesteld, hierboven uitsteekt/uitsteken dan wel dat versnijdingen van funderingen of leidingen gedeeltelijk in het verkochte aanwezig zijn; het is aldus mogelijk is om een scheidingsmuur van een uitbouw (maximaal 21 cm fundering met metselwerk en isolatie), aan te brengen op het aangrenzende buurerf, waarbij de eigenaar van het aangrenzende buurerf te allen tijde de bevoegdheid behoudt om met gebruikmaking van de hiervoor bedoelde scheidingsmuur tevens een uitbouw te realiseren;

gootrecht:

inhoudende de verplichting om te dulden dat schoon en vuil water wordt afgevoerd door de bij de (ver)bouw van de opstallen aan te leggen goten, buizen en putten;

overpad:

inhoudende de verplichting om te dulden dat het voetpad achter de woningen (via welk voetpad de bewoners komen van en gaan naar de openbare weg), gedeeltelijk op het verkochte zal zijn gelegen;

alle zodanige verplichtingen:

waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afronding van het (ver)bouwplan of reeds nu voor alsdan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht, fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor telefonie en een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet

begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen van de Wet, daaronder begrepen de regels van het burencrecht.

3. De Gemeente Hillegom heeft in de anterieure overeenkomst met de ondernemer bedongen dat de afspraken zoals opgenomen in artikel 10A en 10B van die overeenkomst, bij de levering van de woningen als kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen aan de koper en diens rechtsopvolgers zullen worden opgelegd. Om die reden is de tekst van artikel 10A en 10B van de anterieure overeenkomst als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht en zullen deze bepalingen in de akte van levering worden opgenomen. Deze bepalingen zien in ieder geval op:
 - i. een verplichting tot het aanleggen, in stand houden en gebruiken van één of meer parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woningen met bouwnummers 33, 43, 48 en 55, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 te verbeuren ten behoeve van de gemeente Hillegom en onverminderd het recht van de gemeente Hillegom om nakoming te vorderen; en
 - ii. een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de woningen met bouwnummers 1 tot en met 32.

Kwalitatieve verplichting

De hiervoor bedoelde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

Kettingbeding

Voor zover de bovengemelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan op de rechtsopvolger(s) van de verkoper, heeft de gemeente Hillegom aan de verkoper de verplichting opgelegd om de hiervoor omschreven verplichtingen, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Onder de verplichting van de verkoper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

Boetebepaling

De hiervoor opgenomen verplichtingen alsmede deze onderhavige verplichting zullen aan de koper en aan diens rechtsopvolgers worden opgelegd op straffe van een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 10B van de anterieure overeenkomst tussen de ondernemer en de gemeente.

Keuze: alleen opnemen voor appartementsrechten Blok 2, te weten bouwnummer 17 tot en met 32:

4. De tekst van de hiervoor onder 3.ii bedoelde regeling inzake de zelfbewoningsplicht en

het anti-speculatiebeding luidt als volgt:

" ***Bijlage 9 - Regeling Zelfbewoning en Anti-speculatie Gemeente Hillegom 2023***

Artikel (XX)* Verplichting tot zelfbewoning

1. *Het Verkochte is bestemd ten behoeve van eigen bewoning, inhoudende dat de Koper verplicht is de te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is de Koper aan de gemeente Hillegom een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-) en een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De maximaal verschuldigde boete bedraagt tweehonderdduizend euro (€ 200.000,-).*
2. *Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de Koper de woning tien (10) achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum dat de Koper volgens de Basisregistratie Personen (BRP) als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven. De Koper is verplicht zich binnen vijf maanden vanaf datum gereed melding van de woning bij de bouwinspecteur / gemeente in te schrijven in de BRP als (hoofd)bewoner op het betreffende adres.*
3. *In het kader van de zelfbewoningsverplichting is het de Koper in principe niet toegestaan het Verkochte te verhuren binnen de in lid 2 bedoelde periode.*
4. *Geen boete op basis van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1 is verschuldigd indien:*
 - a. *Het Verkochte niet langer door Koper wordt bewoond omdat het Verkochte wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *het Verkochte niet langer door Koper wordt bewoond omdat het Verkochte wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);*
 - c. *de Koper schriftelijke toestemming van de gemeente Hillegom heeft gekregen. De gemeente Hillegom kan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.*
5. *De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:*
 - a. *Verhuur van de woning aan een familielid in de eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de voorwaarden zoals opgenomen in de "Verordening doelgroepen woningbouw" van de gemeente;*
 - b. *bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal twee (2) jaar) eens in de vijfjaar;*
 - c. *verandering van de werkring van de Koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - d. *overlijden van de Koper of diens levenspartner;*
 - e. *ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
 - f. *noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de Koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden;*
 - g. *sprake is van een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing van de zelfbewoningsplicht tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling (zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid).*

De Koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente

Hillegom aan te kunnen tonen.

6. *Indien de Koper volgens het BRP niet staat ingeschreven op het in lid 2 bedoelde adres van het Verkochte, wordt aangenomen dat de Koper niet tien (10) achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond. De boete zoals vermeld in lid 1 is dan onverkort van toepassing.*

Artikel XXX Anti speculatiebeding

1. *Ten aanzien van Koper is het hierna bepaalde in lid 2 van toepassing.*
2. *Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen negen (9) jaar na de datum van ondertekening van deze akte (hierna te noemen: Leveringsdatum) tot gehele of gedeeltelijke Vervreemding van het Verkochte aan derden overgaat, is Vervreemder verplicht aan de gemeente Hillegom, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in lid 4 van dit artikel aangegeven percentage van het verschil tussen de koopprijs bij Vervreemding in de zin van dit artikel en de in deze akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom) waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met tien procent (10%), af te dragen.*
3. *Onder 'Vervreemding' wordt in dit artikel verstaan levering in juridische dan wel economische eigendom. Onder 'Vervreemding' wordt mede begrepen de overdracht van het Verkochte die plaatsvindt ná de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn op grond van een (koop)overeenkomst die is gesloten binnen deze termijn. Onder 'Vervreemding' wordt in dit kader niet alleen de overdracht in eigendom verstaan, maar tevens de vestiging van een beperkt zakelijk (genots)recht of persoonlijk gebruiksrecht en het aangaan van elke rechtsverhouding die tot gevolg heeft dat het gebruik of het economisch belang van het Verkochte geheel of gedeeltelijk, direct of indirect overgaat op een ander dan de Koper.*
Onder 'Vervreemding' wordt niet verstaan:
 - verhuur als bedoeld in titel 4, afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - boedelmenging en verdeling waarbij het Verkochte wordt toegedeeld aan de Koper;
 - een Vervreemding op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;
 - een verkoop in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek).
4. *In geval van Vervreemding in de zin van dit artikel zal de Vervreemder het volgende percentage van het verschil tussen de koopprijs bij Vervreemding in de zin van dit artikel en de in de akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom), waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met 10% als tegemoetkoming voor investeringen in en aan het Verkochte, hierna te noemen: Winst, aan de Gerechtigde betalen:*
 - a. *vanaf de Leveringsdatum tot en met 1 jaar nadien een vergoeding van negentig procent (90%) van de Winst;*
 - b. *gedurende het tweede jaar na de Leveringsdatum; een vergoeding van tachtig procent (80%) van de Winst;*
 - c. *gedurende het derde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van zeventig procent (70%) van de Winst;*
 - d. *gedurende het vierde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van zestig procent (60%) van de Winst;*
 - e. *gedurende het vijfde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van vijftig*

- procent (50%) van de Winst;
- f. gedurende het zesde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van veertig procent (40%) van de Winst;
- g. gedurende het zevende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van dertig procent (30%) van de Winst;
- h. gedurende het achtste jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) van de Winst;
- i. gedurende het negende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van tien procent (10%) van de Winst;

Met een mogelijke waardestijging (meerwaarde) als gevolg van wijzigingen in en aan het Verkochte wordt bij de bepaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde Winst rekening gehouden door toepassing van het forfaitaire percentage van 10 procent (10%) waarmee de koopprijs waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, wordt verhoogd. Hierdoor blijft een specifieke taxatie van het Verkochte achterwege. Ingeval de Winst uitkomt op een negatief bedrag is er geen afdracht verschuldigd aan de Gerechtigde.

5. Bij Vervreemding van een gedeelte van het Verkochte - zoals bij inbreng in mede-eigendom — zal het bepaalde in dit artikel van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het Verkochte; voor het niet vervreemde gedeelte blijft alsdan het bepaalde in dit artikel van toepassing.
6. Naast de in lid 3 van dit artikel benoemde uitzonderingen waarbij geen sprake is van "Vervreemding" in de zin van dit artikel, is Vervreemder geen winstafdracht verschuldigd aan de Gerechtigde, indien de Vervreemder schriftelijke toestemming van de gemeente Hillegom heeft gekregen. De toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. Verandering van de werkkring van de Vervreemder of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Vervreemder of diens levenspartner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de Vervreemder door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;
 - d. noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de Vervreemder en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden;
 - e. sprake is van een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing van het anti-speculatiebeding tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling (zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid).

De Koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente Hillegom aan te kunnen tonen.

Artikel IV Kettingbeding

1. Koper verplicht zich jegens de gemeente Hillegom, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, tot het gestelde in voornoemd artikel XX en artikel XXX.
2. De hiervoor in artikel XX en XXX vermelde verplichtingen worden bij deze vastgelegd en aanvaard als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van de gemeente Hillegom, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, mitsdien onder de verplichting van Koper om het hiervoor in artikel XX en artikel XXX bepaalde gedurende een periode van respectievelijk tien (10) jaar voor artikel XX en negen (9)

jaar voor artikel XXX te rekenen vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe Gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

In dit geval zal de tussen de Koper en die verkrijger overeengekomen koopsom voor de verkrijger gaan gelden als de koopprijs waarvoor de verkrijger het Verkochte heeft verkregen wanneer deze verkrijger het Verkochte zelf vervreemdt en dan als Vervreemder zal optreden.

** In de tekst wordt naar artikelen verwezen waarvan de artikelnummers nog niet bekend zijn. Daarom staat er artikel (XX). De daadwerkelijke nummers vindt u in uw leveringsakte wanneer u een woning heeft gekocht."*

Koper verklaart bekend te zijn met de bovenstaande verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding.

Einde keuze

Ondeelbaarheid verplichtingen.

Artikel 14.

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst.

Hypotheekoffertes.

Artikel 15.

1. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 9 lid 1 een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen van twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekendstaande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere geldgevers.
2. Koper zal, indien zulks aan de orde is, ter verkrijging van de Nationale Hypotheek Garantie al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 9 lid 2 een beroep doen door aan verkoper een schriftelijk gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te overleggen.
3. Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

Adreswijziging en Algemene Termijnenwet.

Artikel 16.

1. Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze koopovereenkomst woonplaats op zijn - op de eerste pagina vermelde - adres, dan wel op een bij aangetekend schrijven aan verkoper en aan de notaris opgegeven ander adres.

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

Overdracht aan derden.

Artikel 17.

Het is koper niet toegestaan - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper – om zijn rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst aan derden over te dragen (economische eigendom daaronder begrepen), voordat de akte van levering van het verkochte is verleden en de woning met toebehoren is opgeleverd aan koper. Aan een door verkoper verleende toestemming kunnen (financiële) voorwaarden zijn verbonden.

Opschortende voorwaarden.

Artikel 18.

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen acht (8) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst:
 - a. alle benodigde vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning, zijn afgegeven en onherroepelijk zijn geworden; en
 - b. verkoper tenminste 39 van de 55 woningen waaruit het plan bestaat onvoorwaardelijk heeft verkocht middels een afzonderlijke koopovereenkomst, dan wel een deel aan een belegger heeft verkocht, tenzij verkoper koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen; en
 - c. verkoper een overeenkomst is aangegaan met ondernemer voor de realisatie van het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning met toebehoren deel uitmaakt, welke overeenkomst alsdan niet (langer) ontbonden kan worden; en
2. Indien niet aan een van de in lid 1 genoemde voorwaarde is voldaan zijn de verplichtingen uit deze overeenkomst niet van kracht geworden en zijn partijen jegens elkaar tot generlei schadevergoeding gehouden. De koper zal eventuele reeds betaalde bedragen terugontvangen.
3. Een beroep op het niet vervuld zijn van (een van) de voorwaarde(n) zal uiterlijk binnen acht (8) dagen na bovengemelde datum schriftelijk door verkoper aan koper worden medegedeeld, bij gebreke waarvan koper en verkoper overeenkomen dat de inwerkingtreding van de overeenkomst onherroepelijk is. Indien voor bovengemelde datum deze voorwaarden worden vervuld, zal verkoper binnen acht (8) dagen na het tijdstip van vervulling van de (in tijd) laatste voorwaarde de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst berichten aan koper. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten de termijn, waarbinnen aan de opschortende voorwaarden moet zijn voldaan, te verlengen.

Onherroepelijke volmacht.

Artikel 19.

Koper (en elke opvolgende koper) dient in de akte van levering van het verkochte onherroepelijk volmacht (met recht van substitutie) aan verkoper te verlenen tot het

vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of rechten van opstal, ten behoeve en ten laste van het verkochte, als vereist door de gemeente, dan wel andere publiekrechtelijke organen en/of (nuts)bedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door verkoper schriftelijk aan koper moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door verkoper niet binnen twee (2) jaar na oplevering van de woning met toebehoren aan koper kennis is gegeven dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal de volmacht vervallen en mag van de volmacht geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt.

Feitelijke levering, risico-overgang.

Artikel 20.

1. De feitelijke levering geschiedt door de oplevering van de woning met toebehoren door de aannemer aan de koper. Voor wat betreft de oplevering van het verkochte wordt te dezen verwezen naar de aannemingsovereenkomst.
2. De ondernemer is op grond van de aannemingsovereenkomst verplicht, vanaf het moment dat hij met de bouw aanvangt, de woning met toebehoren te verzekeren en verzekerd te houden tot en met de feitelijke aflevering van de woning met toebehoren.
3.
 - a. Het verkochte komt vanaf de feitelijke (af)levering voor risico van koper. Het risico van waardevermindering en tenietgaan van het verkochte komt vanaf de leveringsdatum voor rekening van koper, met dien verstande dat de opstal gedurende de (ver)bouw tot het moment van oplevering door en voor rekening van de ondernemer verzekering zal zijn verzekerd.
 - b. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het tijdstip van de eigendomsoverdracht:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of:
 - b. Verkoper verklaart de schade vóór het tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is

hersteld.

Het in dit artikel bepaalde geldt niet voor de opstallen die zich ten tijde van de levering op de grond van het verkochte bevinden maar conform de door de koper gesloten aanneemovereenkomst dienen te worden verwijderd.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 21.

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 acht dagen. Deze termijn kan reeds aanvangen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
5. De notaris wordt bij deze door verkoper en koper onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht (8) dagen:
 - als aan de notaris voldoende duidelijk is dat uitsluitend koper in verzuim is: het bedrag van de door koper verschuldigde boete op verzoek van verkoper, aan verkoper te betalen uit de onder beheer van de notaris door koper gestorte bedragen, respectievelijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - als aan de notaris voldoende duidelijk is dat uitsluitend verkoper in verzuim is: de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen en/of de gestelde bankgarantie zonder enig voorbehoud aan de koper en/of diens bank (af resp. terug) te geven.

Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

Artikel 22.

1. De volgende contractstukken, waarvan koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, maken onverbrekelijk deel uit van deze koopovereenkomst:
 - *** de situatietekening met kenmerk ***
 - *** concept splitsingstekening;
 - *** concept splitsingsakte.Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen en deze te aanvaarden.
2. Hoewel de tekeningen van de verkoopbrochure, advertenties en bouwboarden een zo realistisch mogelijke weergave van het bouwplan beogen betreffen zij een zogenaamde "artistieke impressie" en zijn mitsdien gemaakt vanuit een artistieke invalshoek, bij eventuele perspectieftekeningen is de omgeving van het plan daaraan ondergeschikt gemaakt; in verband hiermee kunnen aan die tekeningen geen rechten worden ontleend.
3. Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord, dat aan de voorlopige splitsingstekening(en) geen rechten kunnen worden ontleend.
3. Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord, dat er geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting rond het verkochte.

Terhandstelling en inschrijving in de openbare registers

Artikel 23.

1. De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld.
2. De koper geeft geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift of een uittreksel van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.
Indien de koper de hiervoor bedoelde inschrijving wel wenst, zal hij de notaris hier opdracht toe geven.

Artikel 24. Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____

op _____

Verkoper

Koper (a)

Koper (b)

Verklaring koper

De koper verklaart een afschrift van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te _____ op _____

BIJLAGE: bijzondere lasten en beperkingen

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN KETTINGBEDINGEN

I. Verwijzing naar voorgaande ake(n)

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering met deel 10543 nummer 12, waarbij de percelen Hillegom B 5690, 4869 en 6309 in eigendom werden overgedragen en waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt door de inbrenger verwezen naar:

a. een akte van overdracht, op acht en twintig maart negentienhonderd drie en zestig voor de destijds te Hillegom gevestigde notaris B.J. van Linden van den Heuvell verleden, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden op negen en twintig maart daarna in deel 1834 nummer 108, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"bij voormelde titel van aankomst is ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Hillegom, sectie B nummers 2073, 2538 en 3978 en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Hillegom sekte B nummer 3977 gevestigd de erfdiensbaarheid van weg over de verharde weg gelegen langs de zuidzijde van het lijdende erf, zulks in aansluiting op een bij akte de dato vijf maart negentienhonderd drie voor de destijds te Hillegom standplaats hebbende notaris K. Langeveld verleden, gevestigde erfdiensbaarheid van weg van- en naar de Weeresteinstraat.

enzovoorts

(Toevoeging notaris: het perceel B 6309 is ontstaan uit perceel B 3977 en is nadien nogmaals vernummerd.)

g.a. de koopster zal het gekochte terrein zelf doen bebouwen met een uitbreiding van haar preparatiebedrijf, waarbij het geoorloofd zal zijn te bouwen tot op de nieuwe oostgrens, welke op vier meter afstand van eht kleedgebouw van voetbalvereniging "S.I.Z.O." komt te liggen;

b. door en op kosten van de koopster, ter goedkeuring van burgemeesters en wethouders, wordt op alle nieuwe terreingrenzen een afscheiding aangebracht en onderhouden. De oostelijke muur van de geprojecteerde uitbreiding wordt uiteraard als een afscheiding beschouwd;

(enzovoorts)

f. bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte worden de bepalingen onder 9 sub b en g en onder 11, alsmede deze bepaling (f) in elke akte van overdracht woordelijk opgenomen, onder de gehoudenheid, dat de overdragende partij, zie zulks geheel of gedeeltelijk verzuimt, respectievelijk - ingeval meerdere personen gezamenlijk als overdragende partij optreden - onder gehoudenheid van deze allen als hoofdelijke debiteuren om, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal nodig zijn, bij wege van schadevergoeding aan de gemeente Hillegom een som, groot tien procent van de koopsom te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning;

g. binnen acht dagen na het verlijden van elke akte van overdracht wordt een copie van de akte aan burgemeesters en wethouders van de gemeente Hillegom gezonden;

(enzovoorts)

11. Indien de koopster handelt in strijd met de hiervoren genoemde bepalingen zal zij,

zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot tien procent van de koopsom aan de gemeente Hillegom moeten betalen, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende, van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning.

(enzovoorts)

13. indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de onder 9 sub f en/of 11 genoemde schadevergoeding, onverschillig uit welke hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hunnen aansprakelijkheid hoofdelijk zijn, onverminderd het regresrecht van degene die het verschuldigde betaalt op de opvolgers in de eigendom voorzover deze voor de betreffende schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn."

(enzovoorts)

c. een akte van inbreng, op vijftien maart negentienhonderd vier en tachtig verleden voor de te Hillegom gevestigde notaris mr. J.G.M. Minke, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op zestien maart daarin in deel 6700 nummer 6, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"VOORKEURSRECHT VAN KOOP

Indien de verkoper voornemens is over te gaan tot de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het uitgezonderde gedeelte van voormeld kadastraal perceel Hillegom B 4445, bestaande uit bedoeld woonhuis met ondergrond, erf en tuin, zal hij verplicht zijn om de koper daarvan bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in kennis te stellen.

(enzovoorts)

ERFDIENSTBAARHEID

Ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten nutte van het niet-verkochte gedeelte van gemeld perceel gemeente Hillegom sectie B nummer 4445 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om ook met auto's, te komen en te gaan van- en naar de openbare weg, zijnde de Weeresteinstraat, en om in de nabijheid van het huis met luxe personenauto's te parkeren op de thans bestaande, voor het lijdend erf minst bezwarende wijze."

d. een akte van overdracht op dertien februari negentienhonderd zes en tachtig verleden voor genoemde notaris Minke, welke akte is overgeschreven ten laatstgemelde hypotheekkantore op veertien februari daarna in deel 7393 nummer 14, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ERFDIENSTBAARHEDEN

In een akte van transport op zevenentwintig juli negentienhonderd vierendertig voor notaris D. Lodder te Hillegom verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leiden op dertig juli daarna in deel 1262 nummer 27, wordt verwezen naar een voorgaande eigendomstitel waarbij erfdienstbaarheden van faecaliënlozing, van watertrekking en gootrecht zijn gevestigd ten behoeve van het vervallen kadastrale perceel 3405, dat weer afkomstig is van het vervallen kadastrale perceel 3405, 2741."

f. een akte op dertien februari negentienhonderd zes en tachtig voor genoemde notaris Minke verleden, waarbij de inbrengers een gedeelte van perceel thans kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie B nummer 4869 verkochten, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op zeventien februari daarna in deel 7395 nummer 46, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ERFDIENSTBAARHEDEN

(enzovoorts)

Voorts verklaarden de komparanten bij deze een erfdienstbaarheid van pad te vestigen ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan verkoper in eigendom

verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel nummer 4679 om te voet, daaronder begrepen het recht een rijwiel, motorrijwiel, kruiwagen of een ander niet bezwarender voertuig aan de hand te leiden, te komen en te gaan van en naar de Weeresteinstraat van en naar de zich in de ongeveer zuidelijke erfafscheiding van het bij deze verkochte bevindende deur, uit te oefenen over de uitrit langs de ongeveer zuidelijke grens van het bij deze verkochte."

(Toevoeging notaris: het perceel B 4869 is ontstaan uit perceel B 4679 en is nadien nogmaals vernummerd.)

Voorts wordt voor wat betreft het vervallen perceel 5690 verwezen naar een akte op tweeëntwintig november negentienhonderddrieëntwintig (22-11-1923) verleden voor C.J. Boerlage, destijds notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Leiden op negen januari negentienhonderdvierentwintig (9-1-1924) in deel 1056 nummer 108.

In deze akte wordt (onder meer) het navolgende, woordelijk vermeld:

"9. De perceelen XII tot en met XVI zullen recht van weg hebben over den ten noorden dier perceelen loopenden en tot die perceelen behorend en gedeelte weg naar en van de Weeresteinstraat.

Deze verplichting wordt gevestigd als een erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste der betrokken erven over en weer als heerschende en lijdende erven.

11. De perceelen XII, XIII, XIV en XV zullen het recht hebben het rioolwater te loozen door de rioleering loopende door de perceelen XIII, XIV, XV en XVI, naar de sloot ten oosten van laatstgemeld perceel, zulks op de thans bestaande wijze, welk recht hier wordt gevestigd over en weer als eene als erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste der betrokken perceelen over en weer als heerschende en lijdende erven.

Het onderhoud der rioleering, voorzover gelegen in de percelen VIII, XIV, XV en XVI is bij akte van transport den vijftiende juli negentienhonderd eenentwintig ten overstaan van mij, notaris verleden reeds voor een/derde gedeelte gebracht ten laste van het perceel Weeresteinstraat nummer 66, kadaster sectie B nummer 2525 en voor een/derde gedeelte ten laste van het perceel XII; het resterend een/derde gedeelte in gemeld onderhoud zal in het vervolg moeten worden gedragen door de eigenaren der percelen XIII, XIV, XV en XVI, elk voor een/vierde gedeelte.

12. Alle beerputten, secreten, waterloopen, buizen, goten, waterputten welke ten gemeenschappelijk dien, ten en gebruik zijn van de perceelen I tot en met VII en XII tot en met XIV zullen op de thans bestaande wijze worden bestendigd voorzover deze putten, secreten, goten of buizen gelegen zijn op enkele dier perceelen en mede ten dienste zijn van naburige erven wordt bij deze eene erfdienstbaarheid gevestigd ten laste der betrokken perceelen en ten dienste dier naburige erven."

Koper en de eigenaar van het kadastrale perceel B 3410 zijn met elkaar overeengekomen de erfdienstbaarheid van weg teniet te laten gaan, omdat partijen hebben vastgesteld dat er na realisatie van het nieuwbouwproject Bloei! geen noodzaak meer is voor het instandhouden van de weg casu quo de erfdienstbaarheid.

II. Verwijzing naar erfdienstbaarhedenonderzoek

Ter zake van het verkochte is door het Kadaster op drie november tweeduizend tweeëntwintig (3 november 2022) een erfdienstbaarhedenonderzoek verricht. Dit onderzoek heeft betrekking op de periode van één april negentienhonderdvijftig (1 april 1950) tot en met één november tweeduizend tweeëntwintig (1 november 2022).

Het onderzoek had betrekking op de percelen die destijds bekend stonden als gemeente Hillegom, sectie B, nummers **4833, 5690, 4869 en 6309**, zoals aangeduid op de aan deze

akte gehechte kadastrale kaart.

Uit genoemd onderzoek is gebleken dat:

- in de onderzochte inschrijvingen met betrekking tot de vervallen percelen 4833 en 5690 geen erfdienstbaarheden zijn aangetroffen; en
- in de onderzochte inschrijvingen met betrekking tot het vervallen perceel 4869 geen andere erfdienstbaarheden zijn aangetroffen dan, die reeds zijn geciteerd onder "I. Verwijzing naar voorgaande akte(n)";
- in de onderzochte inschrijvingen met betrekking tot het vervallen perceel 6309 geen andere erfdienstbaarheden zijn aangetroffen dan:
 - a. die welke reeds zijn geciteerd onder "I. Verwijzing naar voorgaande akte(n)"; en
 - b. die welke hierna letterlijk worden geciteerd:

"Akte ingeschreven te Apeldoorn op 17 juni 2013 in deel 62987 nr. 51 (verleden op 14 juni 2013 voor notaris Albert Theodorus Egbert Hurtak ter standplaats Hillegom):

"Vestiging erfdienstbaarheden

9. 1. *Verkoper en koper verklaren ter uitvoering van de tussen hen bestaande overeenkomst, de volgende erfdienstbaarheid over en weer te vestigen ten behoeve en ten laste van het hiervoor gemelde aan de verkoper in eigendom verblijvend deel van het perceel gemeente Hillegom, sectie B nummer 5689 als heersend erf en dienend erf en ten behoeve en laste van het verkochte als heersend en dienend erf, zal de eigenaar van het dienend erf dulden:*
- 1. uitzicht: partijen stemmen er in toe dat de naburige percelen overeenkomstig de thans bestaande toestand vensters, balkons of soortgelijke werken hebben op kortere afstand dan in de wet is toegelaten;*
 - 2. afwatering: regen- en gootwater afkomstig van naburige percelen zal overeenkomstig de thans bestaande toestand door de bestaande goten, leidingen en putten dienen te worden ontvangen;*
 - 3. overbouw/openbare doeleinden: opstellen, leidingen, kabels en verder toebehoren, al dan niet voor openbare doeleinden, ten behoeve van de naastgelegen percelen, welke thans gedeeltelijk in-, op- of boven een ander perceel zijn aangebracht, zullen over en weer moeten worden geduld;*
 - 4. riool en drainage: op een eventueel gemeenschappelijk collecteurriool en/of drainage voorziening(en) zal regenwater of huishoudelijk afvalwater, afkomstig van het naburige perceel, dienen te worden ontvangen, overeenkomstig de thans bestaande toestand."*

(Toevoeging notaris: Het perceel B 6309 is ontstaan uit perceel B 5689, welk perceel is ontstaan uit B 3977, en is nadien nogmaals vernummerd.)

III. Kwalitatieve verplichting inzake bouwplannen

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen in de koopovereenkomst, verklaart verkoper hierbij op te leggen aan koper, die hierbij aanvaardt, een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een verplichting ten laste van het verkochte en ten behoeve van de eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Weeresteinstraat 162 te Hillegom, inhoudende dat koper en zijn rechtsopvolger(s) gehouden zijn bij bebouwing van het verkochte de navolgende bebouwingsbeperkingen in acht te nemen, zoals nader omschreven in de bijlage "Bebouwingsregels", welke bijlage aan deze akte is gehecht:

- a. de verplichting zich te onthouden van het realiseren van meer dan drie (3) bouwlagen boven maaiveld binnen een cirkel met een straal van vijfendertig (35) meter, gemeten vanaf de woning gelegen aan de Weeresteinstraat 162;

- b. de verplichting zich te onthouden van het realiseren van meer dan twee (2) bouwlagen met kap binnen het op voornoemde bijlage gearceerde gebied, gelegen op circa negentien komma zevenentachtig (19,87) meter van de nieuwe erfgrens van de woning aan de Weeresteinstraat 162, waarbij de maximale goothoogte zes (6) meter en de maximale nokhoogte elf (11) meter bedraagt;
- c. de verplichting zich te onthouden van het realiseren van gevels die niet evenwijdig zijn aan de achtergevel van de woning aan de Weeresteinstraat 162 binnen het op voornoemde bijlage gearceerde gebied, gelegen op circa zeven komma vijfentachtig (7,85) meter van de nieuwe erfgrens van voormelde woning, alsmede de verplichting zich te onthouden van het aanbrengen van ramen op de tweede en derde bouwlaag.

Zulks op verbeurte door de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de eigenaar en/of beperkt gerechtigde van de woning aan de Weeresteinstraat 162 van een direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) per dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op nakoming en/of schadevergoeding.

Kwalitatieve verplichting

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

Kettingbeding

Voor zover de bovengemelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen overgaan op de rechtsopvolger(s) van koper, dienen deze verplichtingen alsmede de verplichting voortvloeiende uit dit kettingbeding om deze onderhavige bepalingen op te leggen, bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij iedere vestiging van een beperkt recht daarop, als kettingbeding te worden opgelegd aan- en bedongen bij de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, zulks ten behoeve van de eigenaar en/of beperkt gerechtigde van de woning aan de Weeresteinstraat 162, op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) per dag of gedeelte daarvan, onverminderd het recht op nakoming en/of schadevergoeding.

BIJLAGE: tekst artikel 10A en 10B anterieure overeenkomst

ARTIKEL 10A (AANVULLENDE) LOCATIE-EISEN, INRICHTING, VERKAVELING EN BOUWPROGRAMMA KOSTENVERHAALSGBIED

10.1 Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico binnen het Kostenverhaalsgebied maximaal 55 woningen te realiseren, een en ander overeenkomstig het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan) (Bijlage 2).

10.2 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de (sociale huur)woningen de onderstaande bepalingen in acht te nemen.

Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te realiseren en invulling te geven aan de behoefte van de doelgroep conform de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (met eventueel verdere lokale segmentering) door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld op 28 juni 2023, zal onderstaand woningbouwprogramma worden gerealiseerd, verdeeld overeenkomstig onderstaande categorieën:

<i>Categorie</i>	<i>Prijsklasse</i>	<i>Aantal</i>	<i>Te realiseren %</i>
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot € 900,07 per maand (tot DEAB-huurgrens, prijspeil 2025)	16	29%

Middenseg ment:

Betaalbare koop	Tot € 250.000 (prijspeil 2020, jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex)	16	29%
Dure koop	> € 405.000 (betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025)	23	42%

- 10.3 Voor de onder artikel 10.2 genoemde sociale huurgrenzen voor huurwoningen geldt een peildatum van 1 januari 2025 en wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geactualiseerd.
- 10.3a De onder artikel 10.2 onder Betaalbare koop genoemde prijs/kostengrens betreft de daadwerkelijke som van de koop-aanneemovereenkomst van moment van verkoop, inclusief basisinstallatie en afwerking en energiebesparende maatregelen. Onder basisinstallatie en afwerking verstaan Partijen dat de woning ten minste is voorzien van een installatie voor verwarming/koeling, ventilatie en elektra (conform op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving), voorts voorzien van standaard sanitair, een basis projectkeuken met een keukenstelpost van tenminste € 1.500,- inclusief BTW en (openbare) parkeergelegenheid in lijn met de parkeerbalans van het Plan.
- 10.4 Initiatiefnemer zal met betrekking tot de in artikel 10.2 te realiseren huurwoningen afspraken maken met door de Rijksoverheid als woningcorporatie toegelaten instellingen volkshuisvesting met als doel het eigendom en exploitatie van de huurwoningen over te dragen.
- 10.5 Indien de in 10.4 genoemde overeenstemming met minimaal één woningcorporatie niet kan worden bereikt, kan de initiatiefnemer overgaan tot verhuur van het in artikel 10.2 genoemde woningbouwprogramma betreffende sociale huur onder de voorwaarden zoals genoemd in het woonprogramma 2020-2024 gemeente Hillegom.
- 10.6 Indien sociale huurwoningen conform artikel 10.5 worden verhuurd is de aanbieder bij 10 of meer sociale huurwoningen verplicht de woningen te verhuren aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- 10.7 Voor het aantal sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 10.2 geldt een instandhoudingstermijn van tenminste 30 (dertig) jaar na eerste ingebruikname van de woning als sociale huurwoning. Voorts geldt dat initiatiefnemer de aanvangshuur (bij le verhuur en bij iedere volgende verhuur na mutatie) van de 16 sociale huurwoningen ten minste 30 (dertig) jaar, gerekend vanaf de 1e verhuur, onder de sociale wettelijke huurgrens van maximaal € 900,07 (prijspeil 2025) houdt, welk bedrag jaarlijks door de Rijksoverheid wordt bepaald, waarbij de rekenhuur niet hoger is dan volgens WoningWaarderingsStelsel (WWS) maximaal redelijk is.
- 10.8a De in lid 7 van dit artikel genoemde huurprijzen zijn op basis van een complete woning inclusief extra verplichte servicekosten met daarin gewaarborgd een basisinstallatie en afwerking en waarbij aan het gebruik van parkeerplaatsen en extra services geen extra kosten wordt toegekend. Er mogen geen buitenwettelijke verplichte bijdragen of vergoedingen worden gevraagd waarin de huurder geen keuze heeft tot het wel of niet afnemen van die service of dienst en de huurder niet op vrijwillige basis de keuze kan maken. Onder de basisinstallatie en afwerking verstaan Partijen dat de woning ten minste is voorzien van een werkende installatie voor verwarming / koeling, ventilatie en elektra (conform de op dat moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving). Verder is de woning voorzien van standaard sanitair, een basis projectkeuken met een keukenstelpost van € 1.500,- inclusief BTW en een (openbare) parkeergelegenheid in lijn met de parkeerbalans van het Plan.
- 10.8b Onder extra verplichte servicekosten (als bedoeld in artikel 10.8a) wordt verstaan de servicekosten die een verhuurder wettelijk c.q. conform de uitgangspunten van de Woonbond mag doorrekenen aan de huurder.
- 10.9 Initiatiefnemer overlegt ten bewijze van de verhuur van de sociale huurwoningen conform het bepaalde in dit artikel jaarlijks vóór 1 juli een verhuurrapportage over het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente elk kalenderjaar aan de gemeente welke door exploitant is ondertekend.
- 10.10 Ten aanzien van de koopwoningen met een koopsom tot maximaal 1,1 maal de NHG-kostengrens geldt het volgende:
- Initiatiefnemer is verplicht de woningen met een koopprijs (koop/aanneemsom) tot maximaal 1,1 maal de NHG-kostengrens te verkopen onder oplegging van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding conform de regeling opgenomen in Bijlage 9.
 - Initiatiefnemer dient deze regeling op te nemen in de af te sluiten koopovereenkomsten

en de voorwaarden van de regeling dienen integraal als kettingbeding te worden vastgelegd in de notariële leveringsakten van deze woningen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechtelijke matiging vatbare boete van 500 euro per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van initiatiefnemer of diens rechtsopvolger.

- 10.11 Indien ten behoeve van de gebiedsontwikkeling buiten de begrenzing van het Kostenverhaalsgebied werken, maatregelen en voorzieningen benodigd zijn (bijvoorbeeld een rotonde en aanlegvoorzieningen) en de daarmee samenhangende uitgaven niet gedaan zouden worden als de gebiedsontwikkeling niet plaatsvindt dan worden deze investeringen aan de gebiedsontwikkeling toegerekend. Dit is uitsluitend van toepassing op werken, maatregelen en voorzieningen die een direct gevolg zijn van de realisatie van het Plan en verband houden met de realisatie en aansluiting van het Plan op de direct aan het Kostenverhaalsgebied gelegen Openbare ruimte.
- 10.12 Wijziging in aantal, typologie en prijsstelling van de woningen dan wel anderszins een afwijking van het bepaalde in dit artikel is uitsluitend mogelijk na schriftelijke instemming van partijen. Zonder schriftelijke instemming verbeurt de tekortschietende partij een direct opeisbare boete ex artikel 10B lid 2.
- 10.13 Initiatiefnemer verbindt zich tot het bouwen van de in artikel 10A.2 vermelde woningen indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:
- a. De benodigde omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk geworden en;
 - b. 70 % van het deelplan is verkocht;
- 10.14 Initiatiefnemer zal de kwaliteit van de te realiseren koopwoningen waarborgen door middel van een certificaat van een garantie-instituut, zoals Woningborg/Bouwgarant. Initiatiefnemer toont voor de start van de bouw bij de gemeente aan dat zij over een voor het plan bedoeld certificaat beschikt.
- 10.15 Op deze overeenkomst is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) van toepassing. Deze methode wordt door de gemeente ter beschikking gesteld. De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dient te voldoen is duurzaamheid conform de Bbl eisen. De methode DGO ambities waar partijen naar streven is overeengekomen in het projectformulier Methode DGO (Bijlage 7). De initiatiefnemer zal benodigde documentatie aanleveren om aan te tonen dat de ambities worden behaald.
- Projectafhankelijk:** "(Overeengekomen is dat gemotiveerd wordt afgeweken van de richtlijn voor de hoeveelheid openbaar groen, omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling.)"
- 10.16 Initiatiefnemer realiseert het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen Hillegom 2023 (Bijlage 10).
- 10.17 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente, bij wijze van derdenbeding, tot het opleggen van de verplichting aan de kopers van woningen die, blijkend uit het Stedenbouwkundig plan, een of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein hebben, dat deze kopers voor hun rekening een vanaf de openbare weg met de auto toegankelijke parkeerplaats dienen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Hillegom, onverminderd het recht van de gemeente Hillegom om nakoming te vorderen.
- 10.18 Partijen constateren dat het Plan als gevolg heeft dat de bestaande woning met adres Weeresteinstraat 184 na realisatie van het Plan niet meer direct toegankelijk is vanaf de Weeresteinstraat, het daarom noodzakelijk is dat deze woning een nieuw adres krijgt aan de in het Plan te realiseren nieuwe straat(naam), en de huidige eigenaren/bewoners geen bezwaren hebben hiertegen. De initiatiefnemer zal alle met de adreswijziging samenhangende kosten voor haar rekening nemen tot een maximum van € 2.500, zodat de huidige eigenaren/bewoners niet met deze kosten opgezaald worden.

ARTIKEL 10B KWALITATIEVE VERPLICHTING / KETTINGBEDING, INSTANDHOUDING

- 10.B 1 De gemeente en initiatiefnemer verklaren bij deze de hiervoor in artikel 10A omschreven verplichtingen (zulks met uitzondering van artikel 10.15) als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen. Deze kwalitatieve verplichtingen worden bij deze door initiatiefnemer aanvaard. De verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op de opvolgende verkrijgers onder algemene of bijzondere titel en zullen tevens gelden voor degenen die een goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht verkrijgen.
- Slechts voor zover hetgeen hiervoor is bepaald niet als kwalitatieve verplichting kan worden overeengekomen, wordt hetgeen hiervoor is bepaald in artikel bedongen als kettingbeding. Initiatiefnemer verbindt zich jegens de gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in artikel 10A (zulks met uitzondering van artikel 10.15) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, alsmede bij elke verlening van enige goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van de gemeente aan te nemen en, in verband daarmee, om hetgeen hiervoor is bepaald in artikel in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- en of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
2. De initiatiefnemer verbeurt de volgende boetes bij niet-nakoming en/of overtreding van het bepaalde in dit artikel en hetgeen is bepaald in artikel 10 A (zulks met uitzondering van artikel 10.16)
- een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 500,- per woning, voor elke dag dat de overtreding of de niet-nakoming voortduurt, met een maximum boete van € 20.000,- per woning,
 - Het bepaalde onder 1 van dit artikel met een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 50.000,- voor de niet-nakoming van hetgeen hiervoor is bepaald in artikel 10B.
 - het bovengenoemde laat het vorderen van een aanvullende schadevergoeding onverlet.
- De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van initiatiefnemer of diens rechtsopvolger.

