

KOOPOVEREENKOMST WONING

De ondergetekende(n):

A. Verkoper

Het Woongeheim B.V., een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 3172XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82918120

te dezen vertegenwoordigd door: VJZ Holding B.V. en Issy Holding B.V. die wordt vertegenwoordigd door:

Naam: **De heer V.J. Zuidam**
Voornamen: **Vries-Jan**
Geboorteplaats: **Rhoon**
Geboortedatum: **8 juni 1981**
E-mailadres: **Vries-jan@hetwoongeheim.nl**
Telefoon mobiel: **06-23049518**

hierna te noemen "verkoper" /~~hierna samen te noemen "verkoper"*~~

De onder (A) genoemde perso(n)en hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

Koper(s)

B.
Naam: **[invulveld]**
Voornamen: **[invulveld]**
Geboorteplaats: **[invulveld]**
Geboortedatum: **[invulveld]**
Woonplaats: **[invulveld]**
Postcode: **[invulveld]**
Straat: **[invulveld]**
E-mailadres: **[invulveld]**
Telefoon mobiel: **[invulveld]**
Burgerlijke staat: **[invulveld]**

hierna te noemen "koper" /hierna samen te noemen "koper")

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van:

- a. het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): **Burgemeester Roosstraat ##, 3035 AB Rotterdam**
 - kadastraal bekend: gemeente **Rotterdam 8^e afdeling** sectie X no. **[NTB]**
 - groot: ongeveer **[invulveld] m2**, of zoveel groter of kleiner als bij de definitieve kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen te noemen: 'de onroerende zaak',

tegen een koopsom van € **##,-** kosten koper, zegge **##**, EURO

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van ~~koper/verkoper~~. De notaris wordt aangewezen door ~~koper/verkoper~~.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

De kosten voor kadastrale uitmeting komen voor rekening van Verkoper. Hieronder vallen eveneens de verificatiekosten van het Kadaster voor de (eerste) overdracht van een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakten. De verificatiekosten worden in rekening gebracht aan de notaris en zullen in rekening worden gebracht bij de Verkoper.

2.2. a. Ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak door koper is overdrachtsbelasting en geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting is niet in de koopprijs begrepen en komt voor rekening van koper.

2.3. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 WBR, zal koper aan verkoper ~~wel/niet~~ uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling

3.1. De betaling van de kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

3.2. De betaling van de koopsom van het verkochte vindt plaats in de volgende termijnen:

1	Koopsom grond en opstal	45%
2	Aanvang bouw	5%
3	Fundering vernieuwd	5%
4	Interne sloop gereed	5%
5	Achtergevel (constructie) geplaatst	5%
6	1e en 2e verdiepingsvloer vernieuwd	5%
7	Indeling woning geplaatst	5%
8	Gevelkozijnen geplaatst	5%
9	Stucwerk gereed	5%
10	Sanitair/tegelwerk geplaatst	5%
11	Schilderwerk gereed	5%
12	Na de vooroplevering, voor de oplevering	5%
		100%

3.3. De onder 1 genoemde termijn, te weten koopsom grond en opstal, vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.4. De overige in lid 2 bedoelde termijnen worden steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege verkoper gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de verkoper recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de verkoper ontvangen dient te zijn. Door of namens verkoper kan alleen aanspraak gemaakt worden op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3.5. Zolang de levering niet heeft plaatsgevonden, heeft koper recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koopsom. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koopsom opeisbaar. Bij de eigendomsoverdracht worden mitsdien de tot dan toe vervallen termijnen in rekening gebracht.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal worden ondertekend ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan het kantoor **MAES notarissen**, kantoorhoudende aan het **Verploegh Chasseplein 1, 3134 BZ te Vlaardingen**, diens toegevoegd notaris of waarnemer, hierna ook te noemen: "**notaris**", op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen twee (2) weken nadat:

- deze koopovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 15 kan worden ontbonden.

~~**4.2.** Indien de grond ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal koper er mee genoegen nemen, dat — indien verkoper zulks wenst — die derde de grond rechtstreeks aan koper overdraagt (ABC).~~

4.3. Gedurende drie dagen nadat een kopie van het door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden (bedenktijd).

Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om een afschrift van deze koopovereenkomst in te schrijven in het daartoe bestemde register van het kadaster.

4.4. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **[invulveld]** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € **##**, zegge **##**, EURO.

Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom grond en opstal (zoals blijkt uit het in artikel 3.2 neergelegd termijnschema) worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

beschikking van het DCMR inzake de instandhouding van de maatregelen na de bodemsanering.

Ter plaatse siertuinen en de achterom bestaat de afdeklaag uit een laag grond met een minimale dikte van 1,0 meter (eindsituatie na inklinking) waarbij de leeflaag voldoet aan de kwaliteitseisen welke behoren wij de bodemgebruiksfunctie volgens de Gemeente Rotterdam (inclusief aanvullend lokaal beleid ten aanzien van risicoparameter lood).

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht in de huidige staat worden geleverd, zijnde een in renovatie zijnde woning.

De onroerende zaak zal door verkoper worden herontwikkeld en getransformeerd naar een woning. Dienaangaande wordt te dezen verwezen naar de lijst van afwerking die als bijlage aan deze koopovereenkomst wordt gehecht. De lijst van afwerking vormt een onlosmakelijk onderdeel met deze koopovereenkomst. De renovatie van de huidige opstal dient te geschieden naar de eisen van goed en deugdelijk werk, met in achtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Naast de lijst van afwerking zijn ook de bouwtekeningen (2329-verkooptekening 260203 en 2329-verkooptekeningen fase 2 260414 en impressies van de woning aan koper overhandigd. Deze bouwtekeningen en impressies zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering is indicatief en wordt in het werk gecontroleerd, afwijkingen tussen bouwtekening en werkelijkheid zijn mogelijk. De lijst van afwerking is lijdend in de wijze waarop de woning aan koper opgeleverd wordt. De impressies dienen enkel en alleen ter inspiratie te worden gebruikt.

Bij de feitelijke levering (oplevering) zal de onroerende zaak de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning met tuin.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. **Koper is bekend met de door verkoper uitgevoerde sanering en de daaruit volgende maatregelen tot instandhouding.**

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel/~~geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend ~~/Aan koper is bekend~~ dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. **Koper is bekend met de door verkoper uitgevoerde sanering en de daaruit volgende maatregelen tot instandhouding.**

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend ~~/Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.**

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel/niet~~ opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet.

6.10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. **Verkoper heeft koper erop geattendeerd dat de kadastrale inmeting pas later plaatsvindt, waardoor een perceelsafwijking mogelijk is.**

6.11. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.12. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding ('oplevering') vindt plaats **direct na gereedkomen van de renovatie en wel uiterlijk 14 maanden na de start van de bovengrondse renovatie (na termijn 3 van fase II). Dit behoudens onvoorziene vertragende omstandigheden welke buiten de invloedssfeer van verkoper liggen.**

De feitelijke levering en aanvaarding geschiedt vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en leeg en ontruimd is.

7.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Deze overdracht vindt plaats per de datum van de feitelijke levering. Verkoper verplicht zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en verkoper machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum notariële overdracht.**

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper. Gedurende de herontwikkeling/renovatie van het verkochte draagt verkoper zorg voor een CAR-verzekering (Construction Allrisk). **Koper dient bij eigendomsoverdracht de onroerende zaak te verzekeren voor de opstal. Het verdient de aanbeveling om een gelijke verzekeraar te kiezen voor alle 11 woningen in fase I en II.**

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil.

In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/niet~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. ~~De inschrijving vindt niet eerder plaats dan de wettelijke bedenktijd is verstreken.~~
~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.~~

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen er mee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **[invulveld]** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € **[invulveld]** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan niet van toepassing, of een rentepercentage niet hoger dan niet van toepassing, bij de volgende hypotheekvorm: naar keuze, **onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke voorwaarden en condities.** Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op niet van toepassing koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

~~c. op niet van toepassing uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van , te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende

geldverstrekking aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop**, ~~in afwijking hiervan~~ komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **verkoper en koper komen overeen dat in aanvulling op artikel 15.1.a. in ieder geval wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij één geldverstrekking met een Nederlandse bankvergunning een offerte heeft aangevraagd voor de in artikel 15.1.a. genoemde datum. Uit deze documentatie moet blijken dat de aanvraag niet heeft geleid tot het kunnen verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor het in artikel 15.1.a genoemde bedrag. Tevens zal uit de bewijsstukken moeten blijken voor welk bedrag koper de offerte heeft aangevraagd en om welke reden(en) de financieringsaanvraag door de geldverstrekking is afgewezen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is of koper heeft niet voldaan aan de redelijkerwijs te verwachten inspanningsverplichting behoeft verkoper geen genoegen te nemen met het verzoek tot ontbinding van de koopovereenkomst.**

artikel 16 Opschortende voorwaarde

16.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk op 15 oktober 2026 verkoper voor het onderdeel van fase II de onherroepelijke wijzigingsvergunning heeft ontvangen voor de aanpassing van 15 appartementen naar 6 eengezinswoningen.

16.2. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde is vervuld, zal de verkoper de koper binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De koper zal alsdan voor afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **vijfde** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- **Lijst van Afwerking project;**
- **Bouwtekeningen woning (2329-verkooptekening 260203); alsmede 2329-verkooptekeningen fase 2 260414**
- **Voorlopige energielabel berekening;**
- **Kadastrale kaart;**
- **Model leveringsakte;**
- **Document inzake sanering;**

Artikel 20 Nutsbedrijven

Verkoper laat voor haar rekening en risico geheel nieuwe gas-, water-, electra- en communicatie aansluitingen per woning plaatsen. Hierbij worden GEEN meters geplaatst. Verkoper informeert koper tijdig voor de oplevering over het aanvragen van de feitelijke meters zodat koper bij oplevering kan beschikken over functionerende NUTS voorzieningen

Artikel 21 Niet zelf bewoond clause

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Artikel 22 Energielabel

22.1. Aan deze koopovereenkomst is ~~wel~~/geen kopie van een energielabel gehecht. Deze wordt bij de oplevering van de werkzaamheden door verkoper aangevraagd en aan koper overhandigd. **Wel is er een voorlopige energielabel berekening gemaakt waarbij de tussenwoningen een A+ label hebben verkregen. De hoekwoning (25-A) zal vermoedelijk een A label verkrijgen.**

Artikel 23 Erfdienstbaarheden

In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkavels gebruikelijke bouwerfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen; steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant.

In de akten van levering van de grond worden opgenomen:

- de erfdienstbaarheid van licht;
- de erfdienstbaarheid van uitzicht;
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop;
- de erfdienstbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- het aansluiten op het centrale antennesysteem (kabels, versterkerkasten ed.);
- het recht van overpad;
- het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
- het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de Ondernemer;
- het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;
- de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen;
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties;
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie.

Artikel 24 anti-speculatiebeding

Het is Koper verboden het Verkochte, zonder toestemming van Verkoper, - al dan niet gedeeltelijk - te vervreemden aan een derde (waarbij onder derde in dit verband ook de andere Koper wordt verstaan, indien sprake is van meerdere Kopers), binnen 2 jaar nadat de woning aan Koper feitelijk is opgeleverd. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

Koper verbeurt bij overtreding van dit verbod per direct (zonder dat voorafgaande ingebrekestelling vereist is) aan Verkoper een boete ter grootte van 10% van de Koopsom, óf - indien dit bedrag hoger is dan 10% van de Koopsom – de meeropbrengst boven de door Koper betaalde Koopsom en de bedoelde aanneemsom (Turnkey).

Ook economische eigendomsoverdracht vóór de oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Verkoper. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het voorgaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken van derden voor overtreding van dit verbod.

Artikel 25 Parkeervergunning

Informatieplicht parkeervergunning: de transformatie van het project Burgemeester Roosstraat 25-35 maakt aanspraak op 14 parkeervergunningen. Na de rectificatie is dit aangepast naar 12 stuks. De verkoper dient aan de gemeente Rotterdam de adressen op te geven van de 12 woningen welke aanspraak maken op een parkeervergunningen, maximaal één per woning. Voor de eengezinswoningen in fase I is per woning één parkeerplaats gereserveerd. De aanpassing van het aantal parkeervergunningen door de wijziging van de bouwvergunning fase 2 (15 app -> 6 eengezinswoningen) heeft vermoedelijk geen consequentie voor de parkeervergunning per woning. Verkoper en koper gaan ervan uit dat bij iedere woning in fase II ook één parkeervergunning verstrekt wordt.

Artikel 26 Fase II deel 2

Koper is bekend met de vergunde plannen voor de ontwikkeling van fase II. Deze bestaan uit de huisnummers 25-29. Hierin zijn in totaal 15 appartementen beoogd. Verkoper heeft koper nadrukkelijk geïnformeerd dat er een mogelijkheid bestaat dat verkoper deze plannen zal wijzigen naar één of meer eengezinswoningen of een andere verdeling qua appartementen zal aanvragen. Koper neemt bij ondertekening van deze koopovereenkomst nadrukkelijk afstand van de mogelijkheid tot een bezwaar ten aanzien van deze wijziging. Verkoper zal vanwege deze koopovereenkomst de huisnummers 29 A en 29 B uit gaan voeren als eengezinswoningen. De bepaling blijft verder van kracht ten aanzien van de huisnummers 25 en 27.

Artikel 27 Erfafscheidingen en bomen

De erfafscheidingen tussen de tuinen van de woningen dienen te bestaan uit beplanting. Erfafscheidingen in de vorm van schuttingen, muren of andere bouwwerken is mitsdien niet toegestaan.

Op het bestaande perceel waren een 6-tal "oude" bomen gesitueerd met stamdiameters tussen 38 cm en 53 cm gemeten op 130 cm boven het maaiveld. Vanwege de ophoging van het perceel konden deze bomen niet behouden blijven. De gemeente Rotterdam heeft voor deze bomen een kapvergunning met voorwaarden afgegeven. Er is een verplichting opgelegd tot herplant van minimaal 6 bomen met de volgende specificaties:

- een minimaal te bereiken kroondiameter van: 8 - 12 meter (1e grootte)
- de stamomtrek van de bomen bij aanplant dient een minimale maat te hebben van: 16/18 cm

Koper geeft bij ondertekening van deze overeenkomst haar akkoord op het planten van maximaal 1 boom op haar perceel ter hoogte van de tuingrens/achterom. Een exact type en de exacte locatie van de bomen wordt in goed onderling overleg bepaald.

Artikel 28 bouwvergunning en wijziging op bouwvergunning

verkoper heeft op 30-1-2026 een wijziging op de oorspronkelijke bouwvergunning fase I ingediend. Deze wijziging betreft een verandering aan de achtergevel in verband met de totale sloop (onvoorzien) van de bestaande achtergevels. Hoewel verkoper vertrouwen heeft in het verkrijgen van de vergunning conform de tekeningen en impressies, dient verkoper tot het moment van het verkrijgen van de vergunning nog een voorbehoud hiervoor te maken. Koper zal nadrukkelijk op de hoogte worden gehouden van de voortgang en/of eventuele aanpassingen. Begin juni 2026 wordt de wijzigingsvergunning voor fase II (15 app -> 6 eengezinswoningen) separaat ingediend. Hierbij wordt dezelfde gevelopbouw aangehouden als voor fase I.

Verkoper(s)

Naam: **Het Woongenheim**
Plaats: **[invulveld]**
Datum: **[invulveld]**

Koper(s)

Naam: [invulveld]	Naam: [invulveld]
Plaats: [invulveld]	Plaats: [invulveld]
Datum: [invulveld]	Datum: [invulveld]

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst.

De ondergetekende(n):

Koper(s)

Naam: [invulveld]
Voornamen: [invulveld]
Geboorteplaats: [invulveld]
Geboortedatum: [invulveld]
Woonplaats: [invulveld]
Postcode: [invulveld]
Straat: [invulveld]
E-mailadres: [invulveld]
Telefoon mobiel: [invulveld]
Burgerlijke staat: [invulveld]

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op [invulveld] een afschrift van de op [invulveld] door verkoper en op [invulveld] tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht: **Burgemeester Roosstraat [invulveld], 3035AB Rotterdam** door:

Het Woongeheim B.V., een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 3172XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73574570

te dezen vertegenwoordigd door: **VJZ Holding B.V. en Issy Holding B.V.** die wordt vertegenwoordigd door:

Naam: **De heer V.J. Zuidam**
Voornamen: **Vries-Jan**
Geboorteplaats: **Rhoon**
Geboortedatum: **8 juni 1981**
E-mailadres: **Vries-jan@hetwoongeheim.nl**
Telefoon mobiel: **06-23049518**

hierna te noemen "verkoper" / ~~hierna samen te noemen "verkoper"~~*

De koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam: [invulveld]
Plaats: [invulveld]
Datum: [invulveld]

Naam: [invulveld]
Plaats: [invulveld]
Datum: [invulveld]