

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

### Ondergetekenden

Statutaire naam	:	Hendriks Projectontwikkeling BV	
Kantooradres	:	Kanaalstraat 12	
Postcode / Plaats	:	5347 KM	Oss
Postbus	:	179	
Postcode / Plaats	:	5340 AD	Oss
K.v.K. nummer	:	16059310	
Telefoonnummer	:	0412-669444	
Ten deze vertegenwoordigd door	:	De heer M.L. Hendriks	
Functie	:	Directeur	

hierna in deze akte te noemen: "**Verkoper**", en:

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
 Tussenvoegsel(s) :  
 Voorna(a)m(en) :  
 Adres :  
 Postcode / Woonplaats :  
 Geboortedatum en -plaats :  
 Telefoonnummer privé :  
 Telefoonnummer werk :  
 Telefoonnummer mobiel :  
 E-mail adres privé :  
 E-mail adres werk :  
 Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand\*)

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
 Tussenvoegsel(s) :  
 Voorna(a)m(en) :  
 Adres :  
 Postcode / Woonplaats :  
 Geboortedatum en -plaats :  
 Telefoonnummer privé :  
 Telefoonnummer werk :  
 Telefoonnummer mobiel :  
 E-mail adres privé :  
 E-mail adres werk :  
 Legitimatiebewijs + nummer :

hierna (tezamen) te noemen: "**Koper**";

### IN AANMERKING NEMENDE

- dat in plangebied **Neerlanden II - Waterbrink Fase 1 te Maarheeze** een project bestaande uit (onder meer) **40 koopwoningen**, is ontwikkeld en dat Verkoper aanspraken heeft op de grond waarop bedoeld project zal worden gerealiseerd;
- dat de Koper met de Ondernemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**") terzake het door de Ondernemer in opdracht van Koper realiseren van een woning;

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

### ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

De Verkoper en de Koper zijn per @@ overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:  
een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te **Maarheeze** nabij **Neerlanden**, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend **Gemeente Maarheeze, sectie A nummer 5256**, voor dit gedeelte groot ongeveer @@ m2 overeenkomstig de bij notaris **Taxperience Notary Services B.V te Den Bosch**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) @.
- II Koper geeft heden bij afzonderlijke aannemingsovereenkomst opdracht om op het verkochte een woning en verdere aanhorigheden (af) te bouwen, hierna aangeduid als: "**de aannemingsovereenkomst**".  
De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de onderhavige koopovereenkomst en wordt hier aan gehecht. Mocht de aannemingsovereenkomst worden ontbonden, dan is deze koopovereenkomst eveneens ontbonden en vice versa.

III De koopprijs inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

A.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	€	[Grondkosten],-
B.	voorbereidende kosten en werkzaamheden	€	[Bijkomendekosten],-
C.	rente (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten, voorbereidende kosten en werkzaamheden, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€	[Vergoeding],-
<b>Totaal (A+B+C)</b>		€	<b>[TotaalKoopprijs],-</b> =====

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris, of diens plaatsvervanger, wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven onder II genoemde aannemingsovereenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Bij dezen aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die zijn opgenomen of voortvloeien uit deze overeenkomst en voor zover aanwezig de bij deze overeenkomst behorende bijlage(n).

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen**

**Levering; feitelijke levering; risico-overgang; baten en lasten**  
**Artikel 1**

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

1. De levering van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond met daarop eventueel reeds in aanbouw zijnde opstal(en), hierna in de akte te noemen : "de Levering", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de notaris in overleg met de Verkoper te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat:
  - a. dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden van het in artikel 6 van deze akte bepaald kan worden ontbonden; *en*
  - b. de in artikel 10 van deze akte vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld of buiten toepassing zijn verklaard; *en*
  - c. de in de aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen en opschortende voorwaarden zijn vervuld dan wel buiten toepassing zijn verklaard; *en*
  - d. begonnen is met de bouw van de woningen binnen het project waarvan het verkochte deel uitmaakt, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst.
2. Indien het verkochte ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper levert, eventueel bij verzamelakte.
3. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de in lid 1. van dit artikel bedoelde leveringsakte in de staat waarin het zich alsdan bevindt; vanaf dat moment heeft Koper het feitelijk bezit en genot van het verkochte, onverminderd het in de aannemingsovereenkomst bepaalde of daar uit voortvloeiende.
4. Vanaf de levering komt het verkochte voor risico van Koper, onverminderd het in de aannemingsovereenkomst bepaalde of daar uit voortvloeiende.
5. Vanaf de levering komen de baten en lasten betreffende het verkochte ten gunste respectievelijk ten laste van Koper.

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 2**

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

### **Afwijkende perceelsgrootte**

#### **Informatie flyer, leaflet e.d.**

#### **Artikel 3**

1. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de hiervoor opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.  
In aanvulling op het vorenstaande geldt:
  - a. dat de situatietekening(en) waarop het verkochte is aangegeven slechts is/zijn bestemd om de onderlinge ligging van de in het onderhavige project te realiseren woningen ten opzichte van elkaar aan te geven;
  - b. dat aan bedoelde situatietekening(en) geen rechten ontleend kunnen worden met betrekking tot de eerst bij de kadastrale meting definitief vast te stellen grenzen van het verkochte, noch ten aanzien van de maatvoering van de woningen en verdere aanhorigheden, de exacte ligging en/of omgeving (zijnde openbare inrichting en infrastructuur) ervan.
2. Verkoper attendeert Koper er op dat de weergave en/of indeling van de op het verkochte geprojecteerde woning met verder aanbehoren kan afwijken van de weergave/indeling zoals vermeld in een flyer, leaflet en/of soortgelijke reclamefolder. Aan een dergelijke flyer, leaflet en/of soortgelijke reclamefolder kan Koper geen enkel recht ontleen.
3. Verkoper attendeert Koper er op dat aan de gebruikte artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend., ook als deze zijn gebruikt c.q. verwerkt ter indicatie in contractstukken welke als bijlage onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

### Waarborgsom

#### Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

### Termijnen en betalingsregeling

#### Artikel 5

1. De grondkosten (inclusief omzetbelasting) als genoemd onder III A. en de voorbereidende kosten en werkzaamheden (inclusief omzetbelasting) als genoemd onder III B. zijn door de Koper verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en dienen te worden voldaan uiterlijk bij de in artikel 1 bedoelde Levering van het verkochte.
2. Tot de koopprijs behoort tevens de rente die de Verkoper berekent over de grondkosten (III A.) en voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is verschuldigd. Deze rente wordt berekend naar een percentage van **zes** procent (**6%**) per jaar over de grondkosten (III A.) (exclusief belastingen) en voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) (exclusief belastingen) vanaf 2 weken nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen mits deze datum van overeenkomen is gelegen na de hiervoor in dit lid genoemde rentedatum. De rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan. .
3. Zolang de Levering van het verkochte niet heeft plaats gevonden, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van het bedrag van de grondkosten (III A.) en de voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) waar tegenover de Koper verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden. Deze rente wordt berekend naar een percentage van **zes** procent (**6%**) per jaar over de grondkosten (III A.) (exclusief belastingen) en voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) (exclusief belastingen) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, , doch niet eerder dan 2 weken nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de datum van levering zoals bedoeld in artikel 1, De rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.
4. Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de grondkosten (III A.), de voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) en rente (III C.) niet op de daarvoor gestelde vervalddag (zoals bepaald in artikel 1 lid1) heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper (boete)rente verschuldigd. Deze (boete)rente wordt berekend naar een percentage van **acht** procent (**8%**) per jaar over de grondkosten (III A.) (exclusief belastingen), voorbereidende kosten en werkzaamheden (III B.) (exclusief belastingen) en rentekosten (III C.) (exclusief belastingen) vanaf voormelde vervalddag tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken. De rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.
5. De rente, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan. Indien uitstel of vertraging van de betaling het gevolg is van de wijze van financiering van het verkochte of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Koper in afwijking van lid 4 van dit artikel aan de Verkoper rente verschuldigd zijn van **zes** procent (**6%**) per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de Verkoper wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Verkoper bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt. De rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

### Ontbindende voorwaarde Artikel 6

#### (A) KEUZE

1. Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering benodigd.

#### (B) KEUZE

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat:

1. a. **[OntbindendeVoorwaardenFinancieringOpnemenNEE]**  
de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € **[MaandelijkseFinanciëleVerplichtingen]**,- zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € **[HypothecaireGeldlening]**,-.  
**[/OntbindendeVoorwaardenFinancieringOpnemenNEE]**
  - b. **[NationaleHypotheekGarantieJA]A)\***Ter zake van de in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.  
**[/NationaleHypotheekGarantieJA]**  
**[NationaleHypotheekGarantieNEE]B)\***Ter zake van de in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde termijn na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 sub a van dit artikel.  
**[/NationaleHypotheekGarantieNEE]**
  - c. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 1 sub b van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen de in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde termijn vervuld is en ook na ommekomst van die termijn onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
  - d. indien de voorwaarde als genoemd in lid 1 sub a van dit artikel, niet wordt vervuld heeft Koper het recht bij aangetekende brief te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.
  - e. de Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening.
  - f. indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening kan verkrijgen tegen de voorwaarden in lid 1 sub a van dit artikel, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
2. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 1 sub a. en f. van dit artikel het niet nakomen van de eerste zin van dit lid vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

- andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs. Het intropen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.
3. De Koper zal bij de aanvraag van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze overeenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van notariële levering.
  4. Indien en zodra de Koper op grond van:
    - a) het niet verkrijgen van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening; *of*
    - b) het wél verkrijgen van een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening maar tegen een grotere maandelijkse verplichting als in deze akte aangegeven;de onderhavige overeenkomst wenst te ontbinden, zal het verzoek tot ontbinding vergezeld moeten gaan van minimaal een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingen, afkomstig van één in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.

### **Kosten**

#### **Artikel 7**

Voor zover niet anders omschreven in deze overeenkomst, zijn alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden begrepen in de totale koopprijs.

### **Geschillenbeslechting**

#### **Artikel 8**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Koper en de Verkoper mochten ontstaan worden in beginsel beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luidden.

De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

De Verkoper en de Koper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

### **Verzuim en de gevolgen daarvan**

#### **Artikel 9**

1. Een partij is in verzuim als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de koop te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. In de gevallen bedoeld in artikel 6:80 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek kan een partij de andere partij reeds in gebreke stellen voordat de vordering opeisbaar is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de koop buitengerechtelijk ontbinden dan wel nakoming verlangen.
3. Wanneer de niet in verzuim zijnde partij van de wederpartij nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1. vermelde termijn van acht (8) dagen voor iedere dag dat hij in verzuim blijft een boete (= dwangsom) verbeuren van vijf promille (5‰) van de koopprijs van het verkochte. Voor de wederpartij meer schade lijdt heeft hij recht op aanvullende schadevergoeding.

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

4. Wanneer de niet in verzuim zijnde partij kiest voor ontbinding van de koop, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de andere partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs. Voor zover de niet in verzuim zijnde partij meer schade lijdt dan de boete bedraagt, heeft hij recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Indien de in verzuim zijnde partij binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
6. De termijn van 8 dagen, als bedoeld in lid 1 wordt verlengd indien wegens een vakantie-regeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer c.q. Verkoper voor een termijn van 3 werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer c.q. Verkoper verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

### Opschortende voorwaarden

#### Artikel 10

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen **9 (negen)** maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Koper:
  - a. tenminste **28** van de **40** projectmatige koopwoningen waarvan het verkochte deel uitmaakt, project **Waterbrink Fase 1**, zijn verkocht door middel van koop- en aannemingsovereenkomsten waarvan de bedenktijd verstreken en het financieringsvoorboud vervallen is, tenzij de Verkoper de 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 (de schriftelijke uitnodiging tot het passeren van de akte van levering dient ook als zodanig te worden beschouwd).
  - b. de omgevingsvergunning voor de sub a) bedoelde koopwoningen door de gemeente is verleend en niet meer herroepen kan worden;
  - c. voor het project, waarvan de woning in deze overeenkomst bedoeld deel uit maakt, door Woningborg N.V. een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - d. een waarborgcertificaat door Woningborg N.V. is afgegeven, e.e.a. als omschreven artikel 8 van aannemingsovereenkomst;
  - e. dat Verkoper het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
2. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, op de hoogte stellen.

### Erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen

#### Artikel 11

1. De Koper verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat de Verkoper in overleg met de notaris erfdienstbaarheden, zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte vestigt, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte en/of de daarop te realiseren woning met verder aanbehoren ten opzichte van naburige percelen, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van 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 schoon, vuil en rioolwater.
2. In de akte van levering zullen erfdienstbaarheden worden verleend en aangenomen ten behoeve en/of ten laste van het verkochte en ten laste en/of ten behoeve van de aangrenzende en/of naburige percelen, welke erfdienstbaarheden betrekking hebben op de handhaving van de situatie zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en/of alsdan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van kabels en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere de nutsvoorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

burenrecht.

Meer in het bijzonder betreft het de navolgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan-, in- en op het heersende erf volgens het bestek en tekeningen opstellen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
  - b. de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan volgens het bestek en tekeningen gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde oversteekt boven het dienend erf, en
  - c. de erfdiensbaarheid tot afvoer van regenwater en drop (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstellen te ontvangen.  
Deze erfdiensbaarheden houdt niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.
3. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en pipleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het gebouw en/of het verkochte worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten. Aan degene(n) die met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast zal steeds vrije toegang verschaft moeten worden voor het verrichten van die werkzaamheden. De Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
  4. Ten behoeve van het plan worden woningen aangesloten op een achterpad, waarmee de woningen vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de woningen te bereiken zullen zijn.
    - a. Bij de woningen 2 t/m 6 wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van het achterpad.
    - b. Bij de woningen 11 t/m 15 en 16 t/m 19 wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van het achterpad.
    - c. Bij de woningen 33 t/m 35 wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van het achterpad.
    - d. Bij de woningen 41 t/m 45 wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van het achterpad.
    - e. Bij de woningen 48 t/m 52 wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van het achterpad
  5. Bij de woningen wordt een afscheiding geplaatst tussen privétuin en openbaar gebied. Deze afscheiding bestaat uit een haag, één en ander conform situatietekening. Deze erfafscheiding dient door de koper in stand te worden gehouden.
  6. Bij de woningen wordt een afscheiding geplaatst tussen privétuin en openbaar gebied. Deze afscheiding bestaat uit een haag, één en ander conform situatietekening. Deze erfafscheiding dient door de Koper in stand te worden gehouden.
  7. In de achtertuin van de woningen wordt ten behoeve van de waterhuishouding een spui-/infiltratievoorziening aangebracht. Deze spui-/infiltratievoorzieningen dient door de Koper in stand te worden gehouden
    - a. In het plan De Waterbrink te Maarheeze heeft de gemeente Cranendonck aanvullende eisen gesteld ten aanzien van het lozen van het hemelwater. Het hemelwater dient teruggebracht te worden binnen het plangebied. Dit wordt gerealiseerd door infiltratievoorzieningen op eigen terrein met overstortvoorzieningen op openbaar gebied.  
In het plan een waterberging opgenomen onder de openbare weg, om het overtollige hemelwater op te vangen. Door deze manier van waterbeheer toe te passen willen wij u erop wijzen dat het wassen van de auto, dan wel het lozen van giftige stoffen niet toegestaan is. De Koper en diens rechtsoptvolgers zijn verplicht het infiltratiesysteem op eigen terrein te onderhouden, zodat het hemelwaterafvoer niet stagneert.
  8. Voor de bouwnummers 35, 53 en 54:  
De Koper verbindt zich tegenover de gemeente Cranendonck om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een



## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

auto toegankelijke parkeerplaats voor 1 auto aan te leggen en in stand te houden.

Voor de bouwnummers 27 t/m 31, 46, 47, 55 en 56:

De Koper verbindt zich tegenover de gemeente Cranendonck om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats voor 1 auto aan te leggen en in stand te houden.

9. Ter voorkoming van grondspeculatie en ongewenste verhuur verplicht de Koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en dat de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden mag worden doorverkocht, verhuurd of in gebruik gegeven, een en ander behoudens het vermelde in het hiernavolgende. Bij niet-nakoming van het gestelde in dit lid en/of de zelfbewoningsverplichting is Koper een onmiddellijk boete verschuldigd aan de Gemeente Cranendonck van tien procent (10%) van de koopsom van die woning inclusief grond. Mocht door een wetswijziging blijken dat het beding als bedoeld in dit lid niet strookt met publiekrechtelijke regels, dan gaat de publiekrechtelijke regeling voor. Het bepaalde in dit lid vervalt nadat Koper de woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie achtereenvolgende jaren, na oplevering, heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. Het College van de gemeente Cranendonck kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:
- a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
  - c. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het College.
10. De sociale koopwoningen (bouwnummers 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14) dienen conform het bepaalde in artikel 5 sub c van de Doelgroepenverordening gemeente Cranendonck 2022 gedurende een periode van tien (10) jaar na de eerste ingebruikname hiervan voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Gedurende de instandhoudingstermijn van tien (10) jaar, mag een sociale koopwoning conform het bepaalde in de Doelgroepenverordening gemeente Cranendonck 2022 voor niet meer dan de geïndexeerde maximale koopprijs (maximale koopprijs van € 250.000,00 vrij op naam met toepassing van indexering) uitsluitend aan de beoogde doelgroep worden doorverkocht. De maximale koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de indexering voor 'prijsgrenzen koop' zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Voor het jaar 2023 is de indexering vastgesteld op 3,3% met een afronding op € 5000,00. De koopprijs van de sociale koopwoningen prijspeil 2023 bedraagt daarmee € 260.000,00 vrij op naam. De voornoemde onderdelen van dit lid alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn van tien (10) jaar, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht hier op of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente. Bij niet- nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding en/of aanvullend kostenverhaal.
11. De in deze overeenkomst opgenomen bepalingen die bedoeld zijn ook te gelden voor rechtsoptvolgers van Verkoper als eigenaar van de bouwkavels binnen het plangebied, zullen als erfdiensbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting of als kettingbeding aan de Koper en door hem aan diens opvolgend eigenaren opgelegd (moeten) worden. Verkoper zal in goed overleg met de notaris die de eigendomsoverdracht zal verzorgen voor een passende regeling zorgen. Ingeval van overtreding van vorenstaande verplichting verbeurt Verkoper een boete van 10% van de koopsom.

### Volmacht notaris

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

### Artikel 12

Koper geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder die bij het gebruik maken van de volmacht werkzaam is bij de Notaris om in de akte van Levering c.q. een latere akte, indien van toepassing, erfdienstbaarheden c.q. kwalitatieve rechten en verplichtingen te vestigen, zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

### Ondeelbaarheid verplichtingen; verbod overdracht van rechten

#### Artikel 13

1. De ten laste van de Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.
2. Indien het verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
3. Het is Koper zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan om zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de in artikel 1 bedoelde akte van levering tot eigendomsoverdracht is verleden. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

### Woonplaatskeuze

#### Artikel 14

De Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de onderhavige overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekend schrijven met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Verkoper en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

### Nederlands recht

#### Artikel 15

Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

### Afwijkende peilmaten en kavelhoogten

#### Artikel 16

Koper is ermee bekend dat er afwijkende peilmaten en kavelhoogten kunnen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. Deze afwijkingen kunnen ontstaan doordat de gemeente Cranendonck deze wijzigingen oplegt aan de Verkoper. De afwijkingen kunnen gevolgen hebben voor de aansluiting van het kavel op het openbaar terrein en de aangrenzende bebouwingen. Koper verklaart hiermee akkoord te gaan.

Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover niet in strijd met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst.

### Artikel 17

#### Akte van levering

Verkoper verklaart dat de leveringsakte zal worden opgesteld door **Taxperience Notary Services B.V. te Den Bosch**. De concept-leveringsakte zal voor het passeren van de akte van levering aan de Koper ter beschikking worden gesteld. Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Koper en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de Koper bekend waren, heeft de Koper het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Verkoper te vorderen of indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

### Onroerendzaakbelasting

#### Artikel 18

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1 NEERLANDEN II TE MAARHEEZE

---

De Koper is ermee bekend dat een eventueel door de gemeente tijdens de bouw van de woning aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Koper, één en andere voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

### **Bodemkwaliteit**

#### **Artikel 19**

1. Voor zover aan Verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten.
2. In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst Verkoper de Koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden en dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van Koper komen.

### **Archeologie**

#### **Artikel 20**

1. Indien door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de aanvang van de bouwrealisatie, hierna te noemen: **“de Vertraging”**, geldt het navolgende.
2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met de levering/eigendomsoverdracht van het verkochte worden opgeschort, hierna te noemen: **“de Opschorting”**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is.
3. De Verkoper zal de Koper uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.
4. Gedurende de Vertraging is Koper over de koopprijs van het verkochte aan Verkoper geen rente verschuldigd.
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Koper als de Verkoper het recht middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de levering van het verkochte reeds heeft plaatsgevonden.
6. De Verkoper heeft de in lid 5. vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van archeologische aspecten niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor hem of voor het Bouwbedrijf - indien de kosten niet voor rekening van de Verkoper maar voor rekening van het Bouwbedrijf komen - niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5. en 6. van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

### **Persoonsgegevens Koper**

#### **Artikel 21**

Koper is er mee bekend dat Verkoper de persoonsgegevens van Koper zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de levering van het verkochte door Verkoper zullen worden ingeschakeld. E.e.a. met in achtneming van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming).

### **Uitdrukkelijke aanvaarding**

#### **Artikel 22**

De Verkrijger heeft alle bepalingen en voorwaarden gelezen, begrepen en uitdrukkelijk aanvaard.

**KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL PROJECT WATERBRINK FASE 1  
NEERLANDEN II TE MAARHEEZE**

---

Ondertekend te Oss

Ondertekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_

De Verkoper:

De Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De Koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst de daarbij behorende bescheiden te hebben ingezien casu quo gelezen te hebben en akkoord te zijn met en een afschrift te hebben ontvangen van:

Aannemingsovereenkomst bouwnummer @@

Situatietekening VK-00 d.d. 18-4-2023

De Koper verklaart met de inhoud van bovenvermelde stukken in te stemmen.

Ondertekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

De Koper:

.....

.....