KOOPOVEREENKOMST HOF LEGMEER

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Goedhuis Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht en kantoorhoudende aan Grotenoord 22 te (3341 LT) Hendrik-Ido-Ambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 96904003, in dit kader rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar middellijk bestuurder de heer P.L. Schoots, hierna: de "**Verkoper"**; en

2.

de heer / mevrouw	:	[invullen]
adres	:	[invullen]
postcode	:	[invullen]
woonplaats	:	[invullen]
geboorteplaats	:	[invullen]
geboortedatum	:	[invullen]
telefoonnummer	:	[invullen]
e-mailadres	:	[invullen]
legitimatie soort/nummer	:	[invullen]
burgerlijke staat*	:	gehuwd / ongehuwd | wel / geen geregistreerd partner

3.

de heer / mevrouw	:	[invullen]
adres	:	[invullen]
postcode	:	[invullen]
woonplaats	:	[invullen]
geboorteplaats	:	[invullen]
geboortedatum	:	[invullen]
telefoonnummer	:	[invullen]
e-mailadres	:	[invullen]
legitimatie soort/nummer	:	[invullen]
burgerlijke staat*	:	gehuwd / ongehuwd | wel / geen geregistreerd partner

** doorstrepen wat niet van toepassing is*

ondergetekenden sub 2 [en 3] hierna [tezamen in enkelvoud]: de "**Koper**";

NEMEN IN OVERWEGING:

a. Verkoper heeft het project **Hof Legmeer** te De Kwakel (gemeente Uithoorn) ontwikkeld. Dit plan omvat (met name) de realisatie van vijftien woningen op (bouw-)kavels rondom het adres Noorddammerweg 68 te De Kwakel, vooralsnog kadastraal aangeduid als Gemeente Uithoorn sectie D nummer 4798 en 7319 (het "**Project**").

b. Het Project zal in twee fasen (fase 1 en fase 2) worden uitgevoerd, waarbij geldt dat de kavel die onderwerp is van deze overeenkomst onderdeel is van [fase 1 / fase 2], welke fase in totaal ziet op de realisatie van [7/8] woningen.

c. De bouw van voornoemde woningen zal plaatsvinden door Goedhuis Bouw B.V., gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, kantoorhoudende aan Grotenoord 22 te (3341 LT) Hendrik-Ido-Ambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 857043584 (de "**Aannemer**").

d. Koper zal met de Aannemer een aannemingsovereenkomst sluiten met betrekking tot de realisatie van een woning met aan- en toebehoren, zoals nader te omschrijven in de aannemingsovereenkomst.

e. Koper en Verkoper hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder Verkoper een kavel verkoopt aan Koper, gelijk Koper deze koopt van Verkoper, welke overeenstemming zij wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst (de "**Overeenkomst**").

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Koop en verkoop
Verkoper verkoopt aan Koper, die [(ieder voor de onverdeelde helft)] koopt en aanvaardt van Verkoper:

de kavel grond gelegen aan /bij /achter de Noorddammerweg te De Kwakel, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummer 4798 (gedeeltelijk) en/of 7319 (gedeeltelijk), waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in totaal groot (ongeveer) […] are [……] centiare ([…….] **a**) (hierna: de "**Kavel**"), deels bestemd om te worden bebouwd met een daarop te realiseren woning met aan- en toebehoren (bouwkavel [@]), groot (ongeveer) […] are [……] centiare ([…….] **a**) (de "**Kavel A**") en deels **niet** bestemd om te worden bebouwd als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar bestemd om te worden gebruikt als tuin, groot (ongeveer) […] are [……] centiare ([…….] **a**), (de "**Kavel B**"). De Kavel A en de Kavel B zoals weergegeven op een aan deze Overeenkomst gehechte juridische situatietekening.

Van toepassing bij bnr 2 t/m 7:
Het één/zesde (1/6e) onverdeeld aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummer 7319 (gedeeltelijk), waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (de onverdeelde zaak hierna: de '**Oprit**' en het bedoelde aandeel erin hierna: het '**Aandeel**'). Deze onverdeeldheid zal omgezet worden in een mandeligheid in een (notariële) akte. De mandelige zaak is het openbaar terrein dat grenst aan de Kavel en zal in de akte van mandeligheid nader worden omschreven.

Van toepassing bij bnr 9 t/m 11, 14 en 15:
Het één/vijfde (1/5e) onverdeeld aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummer 4798 (gedeeltelijk), waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (de onverdeelde zaak hierna: de '**Oprit**' en het bedoelde aandeel erin hierna: het '**Aandeel**'). Deze onverdeeldheid zal omgezet worden in een mandeligheid in een akte. De mandelige zaak is het openbaar terrein dat grenst aan de Kavel en zal in de akte van mandeligheid nader worden omschreven.

Artikel 2 - Koopprijs, kosten en belastingen
1. De koopprijs is als volgt gealloceerd:
   a. Voor Kavel A € [……] (zegge: [……] euro), inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting,
      (de **Koopprijs A**);
   b. Voor Kavel B € [……] (zegge: [……] euro),
      (de **Koopprijs B**); en
   c. Voor het Aandeel € 0,00 (zegge: nihil).
      (de **Koopprijs A** en de **Koopprijs B** hierna tezamen de **Koopprijs**)
2. Indien de levering van de Kavel niet uiterlijk binnen de in artikel 3 omschreven termijn van vier (4) weken plaatsvindt, is Koper gehouden om aan Verkoper over de Koopprijs een rente te vergoeden gelijk aan de wettelijke rente, te berekenen vanaf het verstrijken van die termijn tot aan de datum van de juridische levering. Deze rente wordt uitsluitend ter zake Koopprijs A vermeerderd met omzetbelasting. Koper dient deze rente bij juridische levering van de Kavel te voldoen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van enige verplichting onder deze Overeenkomst is de rente direct opeisbaar.
3. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting (voor wat betreft Kavel B) en het kadastrale recht, 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 Kavel

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.

Artikel 3 - Akte van levering

De voor de juridische levering van de Kavel en het Aandeel vereiste akte van levering (**Akte van levering**) zal worden verleden ten overstaan van mr. M.E. Odink, thans verbonden aan notariskantoor Van Benthem & Keulen notariaat, kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 61 te (3584 BA) Utrecht, of een andere schriftelijk door Verkoper aangewezen notaris (de "**Notaris**"), op een door de Notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch binnen vier (4) weken nadat:

a. deze Overeenkomst niet meer op één van de gronden omschreven in artikel 14 van deze Overeenkomst kan worden ontbonden; *en*
b. alle in artikel 14 van deze Overeenkomst omschreven opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Artikel 4 - Betaling

1. De betaling van de Koopprijs, rente en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
2. Koper is verplicht het bedrag op de nota van afrekening te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door bijschrijving op de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering, per valutadatum van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, nadat de Notaris:
   - door raadpleging van de desbetreffende kadastrale registratie inzake hypotheken en beslagen van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers (de "**Openbare Registers**") is gebleken, dat de levering van de Kavel en het Aandeel is geschied zonder hypothecaire inschrijvingen en beslagen, welke dienen te zijn ingeschreven in de Openbare Registers, die bij het ondertekenen van de Akte van levering niet bekend waren, terwijl de Notaris een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht tot doorhaling heeft verkregen voor de bekende hypothecaire inschrijvingen en beslagen; en
   - door raadpleging van de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen, van de Openbare Registers niet is gebleken van het bestaan van inschrijvingen in de daartoe bestemde Openbare Registers die aan de onvoorwaardelijke en van beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen onbelaste verkrijging van de Kavel door Koper in de weg staan, anders dan de in deze akte vermelde en/of bedoelde beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen;
   - door raadpleging van de overige registers, zoals vereist conform de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011, heeft geconstateerd dat er overigens geen bezwaren zijn.

   Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 5 - Waarborgsom, bankgarantie

Binnen twee (2) weken na verlopen van de ontbindende en opschortende voorwaarde(n) zoals bepaald in artikel 14 van deze Overeenkomst, zal Koper aan de Notaris op diens kwaliteitsrekening een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% (tien procent) van de Koopprijs. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Overeenkomst.
In plaats van de waarborgsom kan Koper binnen de gestelde twee (2) weken een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag.
Een bankgarantie dient tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld, door een in Nederland gevestigde financiële onderneming als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, die het bedrijf van bank mag uitoefenen. Indien Koper een Bankgarantie zal doen stellen, dient deze Bankgarantie onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na het verlijden van de Akte van levering van de Kavel en het Aandeel en de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris, het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

Artikel 6 - Feitelijke levering, staat van de Kavel

1. De feitelijke levering (aflevering) van de Kavel aan Koper zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, behoudens verandering ten gevolge van normaal gebruik en zetting.
   Verkoper verplicht zich voor de Kavel zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.

2. De feitelijke levering van de Kavel zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van de Kavel zal geschieden vrij van huur/pacht of enig ander gebruiksrecht.
4. De Kavel zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het gebruik (i) gedeeltelijk als bouwkavel voor de bouw van een woning (Kavel A); en (ii) gedeeltelijk als tuin (Kavel B). Aan Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens rekening en risico.

Artikel 7 - Juridische levering

1. De Kavel en het Aandeel zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten zichtbare en onzichtbare gebreken en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de eventuele op de Kavel rustende publiekrechtelijke beperkingen.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de Kavel en het Aandeel en/of de Oprit 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 Kavel, het Aandeel en/of de Oprit, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte en/of de overige aan deze Overeenkomst gehechte bijlagen, dan wel die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, alsmede de lasten en beperkingen die Koper kenbaar hadden kunnen zijn door inzage in voornoemde Openbare Registers.
3. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld dan wel heeft Koper op andere wijze inzage in de akten verkregen.
4. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten. Koper onderkent in dat kader dat Verkoper de Kavel en de Oprit niet feitelijk heeft gebruikt, zodat Verkoper Koper (vrijwel) niet kan informeren over lasten en beperkingen die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.
5. Koper aanvaardt dat met betrekking tot het Aandeel en de Oprit in de Akte van levering en/of een separate (notariële) akte verdere afspraken, rechten en verplichtingen zullen worden vastgelegd, in het bijzonder ter zake van (de invulling van) de mandeligheid, een mogelijk lidmaatschap in een beheervereniging ter zake van de Oprit en de feitelijke staat waarin de Oprit door Verkoper zal worden gebracht. Door Verkoper is ter illustratie van (de invulling van) de mandeligheid een voorbeeldregeling als bijlage aan deze Overeenkomst gehecht, doch partijen onderkennen dat de (verdere) uitwerking daarvan kan afwijken en de definitieve regeling voorafgaand aan de juridische levering door Verkoper met Koper zal worden gedeeld, wat door Koper wordt aanvaard.
6. Koper aanvaardt dat de Kavel en de Oprit de definitieve kadastrale nummers en grenzen zullen verkrijgen door (kadastrale) splitsing van de kadastrale kavel waar de Kavel en de Oprit nu een gedeelte van vormen**.** Na doorvoering van de door Verkoper beoogde kadastrale splitsingen zal de Kavel in beginsel bestaan uit één kadastrale kavel, conform de weergave in de juridische situatietekening (bijlage), alsmede zal de Oprit in beginsel bestaan uit één kadastrale kavel.

Artikel 8 - Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van de Kavel kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van de Kavel, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Kavel mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 9 - Overmaat, ondermaat

De Kavel en de Oprit, dienen nog hun definitieve kadastrale nummers te krijgen, in welk kader

tevens de voorlopige grootte en de definitieve grootte van de Kavel en de Oprit nog dienen te worden vastgesteld. Het is mogelijk dat de definitieve grootte van de Kavel en Oprit afwijken van de hiervoor in deze Overeenkomst vermelde grootte van de Kavel en de Oprit, en/of de in de Akte van levering vermelde grootte van de Kavel en/of de Oprit. Over- of ondermaat van de Kavel en/of de Oprit zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 10 - Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het navolgende:

a. Verkoper is ten tijde van de levering als bedoeld in artikel 3 bevoegd tot levering van de Kavel en het Aandeel;
b. voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat de Kavel en/of de Oprit enige verontreiniging bevat die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de Kavel en/of de Oprit, dan wel een verplichting tot het nemen van andere maatregelen. Onder verontreiniging wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De wetenschap van Verkoper is gebaseerd op door haar via de website https://omgevingswet.overheid.nl/home geraadpleegde informatie, waaronder het ter zake van de Kavel en de Oprit geldende bestemmingsplan en de in dat kader relevante bijlagen (zoals diverse (bodem-)onderzoeksrapporten), waarvan Koper eveneens kennis heeft genomen althans kennis heeft kunnen nemen;
c. voor zover aan Verkoper bekend zijn in de Kavel en de Oprit geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
d. voor zover aan Verkoper bekend is in de Kavel en de Oprit geen asbest verwerkt;
e. voor zover aan Verkoper bekend zijn ten aanzien van de Kavel en de Oprit geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming (oud) dan wel uit de Omgevingswet genomen door het bevoegd gezag;
f. de Kavel zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. De Kavel zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
g. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Kavel en de Oprit voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
h. aan Verkoper is betreffende de Kavel en de Oprit geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de inmiddels vervallen Monumentenwet dan wel de hiervoor in de plaats getreden regeling krachtens de Erfgoedwet;
    2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de inmiddels vervallen Monumentenwet dan wel de hiervoor in de plaats getreden regeling krachtens de Erfgoedwet;
    3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
i. de Kavel en de Oprit zijn niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van de Kavel krachtens Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
j. aan Verkoper is niet bekend dat heden een verplichting bestaat de Kavel en/of de Oprit aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet; en
k. ten opzichte van derden bestaan ter zake van de Kavel en het Aandeel geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie voor of vrijwaring van Koper in.

Artikel 11 - Onderzoeksplicht Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen. Koper is in dat kader door Verkoper uitdrukkelijk gewezen op en aanvaardt dat tot zijn onderzoeksgebied behoort:

i. de website https://omgevingswet.overheid.nl/home, waarop onder meer het ter zake van de Kavel geldende bestemmingsplan en de in dat kader relevante bijlagen (zoals diverse

onderzoeksrapporten) raadpleegbaar zijn;

ii. de website https://bezoekbas.nl/ (Bewoners Aanspreekpunt Schiphol) met informatie over onder meer mogelijke (geluid-)hinder als gevolg van vliegverkeer; en

iii. de aanwezigheid van een BMX (trainings-)baan (https://www.uwtc.nl/) in de directe nabijheid van de Kavel, welke eveneens tot (geluid-)hinder kan leiden.

iv. Het Beeldkwaliteitsplan, met daarin onder andere de inrichtingseisen van de Kavel en de Oprit.

Artikel 12 - Risico-overgang, beschadiging

1. De Kavel en het Aandeel komen eerst voor risico van Koper, zodra de Akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien de Kavel 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 in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 3 genoemde datum van levering:
   a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: de Kavel in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - 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 de in artikel 3 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering 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 de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze Overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 13 - Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.
2. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) 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.
3. Indien de Koper in verzuim is ter zake van diens verplichtingen tot het (tijdig) meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs, de waarborgsom en/of het stellen van de bankgarantie, zal Koper ten behoeve van de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs 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.
4. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze Overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13 lid 3 aan Verkoper zijn verbeurd.

5. Indien Verkoper ondanks verzuim van de Koper zoals in artikel 13 lid 3 omschreven geen gebruik maakt van haar recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal Koper ten behoeve van Verkoper na afloop van de in artikel 13 lid 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 Koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
6. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopprijs 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.
7. De Notaris wordt hierbij verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
   a. indien Koper een boete is verschuldigd, de bankgarantie – zo die is gesteld – in te roepen en 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 het geval van artikel 13 lid 4 zich voordoet de bankgarantie – zo die is gesteld – in te roepen en het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan Verkoper te betalen;
   c. 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.
8. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 13 lid 3 en/of artikel 13 lid 4 en/of artikel 13 lid 5 zodra de koopprijs is betaald en de levering van de Kavel en het Aandeel heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd, laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

<u>Artikel 14 - Ontbindende en opschortende voorwaarde(n)</u>

1. Indien door Koper in de met de Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst een financieringsvoorbehoud is gemaakt en de in artikel 5.1 van bedoelde aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft Koper het recht, met inachtneming van het hierna gestelde, bij aangetekende brief en e-mail, te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen twee (2) kalenderdagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarden geldende termijn, de ontbinding van deze Overeenkomst in te roepen, waardoor de Overeenkomst tussen partijen ontbonden is. Het inroepen van de ontbinding dient vergezeld te gaan van drie schriftelijke afwijzingen van in Nederland te goeder naam en faam bekendstaande of in een lidstaat van de Europese Unie gevestigde financiële instellingen.
2. De Overeenkomst is voorts van rechtswege ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de Overeenkomst en het tijdstip van de juridische levering van de Kavel een verplichting is ontstaan om de Kavel en/of de Oprit aan de Gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet, tenzij:
   - Verkoper ingevolge enig besluit van de Gemeente, de Provincie of het Rijk, dan wel enige termijnoverschrijding als opgenomen in de Omgevingswet vrij is tot vervreemding aan Koper; of
   - een in artikel 10 van de Omgevingswet genoemde uitzondering van toepassing is.
3. De in artikel 4 van de overeenkomst van aanneming van werk opgenomen opschortende voorwaarde(n) van overeenkomstige toepassing zijn op deze Overeenkomst.
4. Een beroep op de vervulling van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarde(n) moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de Notaris met een gelijktijdig afschrift daarvan aan de andere partij. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na de voor de desbetreffende voorwaarde geldende datum in het bezit van de Notaris te zijn.
5. Voor artikel 5 (waarborgsom, bankgarantie) van deze Overeenkomst geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Koper als peildatum het moment waarop de in dit artikel 14 lid 3 bedoelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Artikel 15 - Onlosmakelijk verbonden met aannemingsovereenkomst

1. Deze Overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment van de juridische levering van de Kavel en het Aandeel.
2. Bij ontbinding op grond van het inroepen van een in de aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde(n), het inroepen van de in de aannemingsovereenkomst opgenomen bedenktijd dan wel het niet tot stand komen van de aannemingsovereenkomst op grond van een in de betreffende aannemingsovereenkomst voorkomende opschortende voorwaarde is deze Overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Dit ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
3. Koper is gehouden de Kavel te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Aannemer. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze Overeenkomst de bedoelde aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke aannemingsovereenkomst Koper opdracht zal geven aan de Aannemer de woning te bouwen.
4. Verkoper is jegens Koper niet gehouden (enige) uit de aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Aannemer voortvloeiende verplichting(en) na te komen. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met en/of voortvloeien uit de bedoelde aannemingsovereenkomst en/of de op de Kavel te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen enkel risico, waaronder maar niet beperkt tot enig ontwerprisico, constructierisico en/of uitvoeringsrisico.

Artikel 16 - Bijzondere bepalingen/erfdienstbaarheden

1. Koper is ermee bekend dat met betrekking tot de Kavel en/of het Aandeel c.q. de Oprit in de in artikel 3 bedoelde Akte van levering (mogelijk) de volgende bepalingen zijn/zullen worden opgenomen:
   a. de eventuele ten behoeve en ten laste van de Kavel en/of het Aandeel c.q. de Oprit te vestigen/reeds gevestigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, mede in verband met:
      (i) in, op en boven de Kavel de Oprit aangebrachte of aan te brengen (pers)leidingen, kabels, palen en dergelijke ten behoeve van o.a. energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, alsmede (de afvoer van) regenwater, huishoudwater en fecaliën;
      (ii) het door / ten behoeve van nutsbedrijven hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen onder de bij die nutsbedrijven gebruikelijke bepalingen en bedingen
      (iii) licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan en/of eventuele bij de eerste bouw daarop te realiseren aanvullingen, zoals te bouwen of gebouwde opstallen, balkons, ramen en/of lichten op kortere afstand van de grens van het dienend erf aanwezig zijn dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
      (iv) de legalisering van de bouwkundige en juridische situatie: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het buren- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, deze in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.
2. Koper is er voorts mee bekend dat in de akte van levering (mogelijk) de in de aan deze overeenkomst gehechte akte van 1 oktober 2025 onder 10 aangehaalde lasten en beperkingen zullen worden opgenomen.
   Nb: dit artikellid behoeft enkel te worden opgenomen bij verkoop van de kavels 1 tot en met 7. Niet van toepassing voor kavel 8 en de kavels van fase 2.

Artikel 17 - Kosten notaris bij ontbinding

Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde of in onderling overleg, zijn de kosten van de Notaris die met (de uitvoering van) deze Overeenkomst samenhangen voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 18 - Woonplaatskeuze
Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 19 - Baten, lasten en canons
De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van het passeren van de Akte van levering. 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 koopprijs. 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 20 - Hoofdelijkheid, meerdere personen
Indien Koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:
a. de personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
b. de personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
c. de personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen; en
d. de personen die Koper zijn geven elkaar hierbij voor zover nodig toestemming tot het aangaan van deze Overeenkomst.

Artikel 21 - Bedenktijd
1. De Koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft gedurende de hem toekomende bedenktijd het recht om de Overeenkomst te ontbinden middels een mededeling aan de verkoper. Dit recht bestaat alleen als het een koopovereenkomst betreft van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan de Koper ter hand is gesteld.
2. In verband met de in dit artikel omschreven bedenktijd verklaart Koper door de ondertekening van deze Overeenkomst, dat hij op heden een door hem en de Verkoper ondertekend exemplaar van deze Overeenkomst heeft ontvangen.

Artikel 22 - Bevoegde rechter en rechtskeuze
Op deze Overeenkomst en iedere daarmee samenhangende rechtsverhouding tussen Koper en Verkoper is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 23 - Diversen
1. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. De Overeenkomst bevat al hetgeen Verkoper en Koper in verband met de koop van de Kavel en het Aandeel zijn overeengekomen.
3. De bijlagen bij de Overeenkomst vormen een geheel met de Overeenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. Een referte aan de Overeenkomst omvat derhalve automatisch tevens een referte aan de bijbehorende bijlagen. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bij de Overeenkomst behorende bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. Koper bevestigt de genoemde bijlage(n) te hebben ontvangen:
    - Juridische situatietekening;
    - (voorafgaande) notariële akten;
    - Beeldkwaliteitsplan;
    - Voorbeeldregeling mandeligheid
4. Wijzigingen of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Koper en Verkoper zijn overeengekomen en vastgelegd.
5. Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de

geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan voor zover de desbetreffende bepaling geen betrekking heeft op de Koopprijs of de betaling daarvan. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Koper en Verkoper overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet- verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

6. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen, toestemmingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de Overeenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden (i) per aangetekende brief met bericht van ontvangst, (ii) per deurwaardersexploot, dan wel (iii) per e-mail mits terstond na verzending daarvan een bevestiging plaatsvindt per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

   Ten aanzien van Verkoper kunnen hiervoor de volgende adresgegevens gebruikt worden:
   Goedhuis Ontwikkeling B.V.
   t.a.v. de heer P.L. Schoots
   Grotenoord 22
   3341LT Hendrik-Ido-Ambacht

   Ten aanzien van Koper kan hiervoor gebruikt worden:
   [●]
   [●]
   [●]
   [●]

7. Het nalaten van een partij om enige actie te nemen waartoe die partij krachtens deze Overeenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht.
8. Verkoper en Koper geven de Notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hun voldoende voor ogen staan. Verder verklaren Verkoper en Koper dat de in deze Overeenkomst genoemde bijlagen bij de Overeenkomst zijn gevoegd en de inhoud daarvan hen genoegzaam bekend is.

Aldus overeengekomen en ondertekend te _____ op _____

Verkoper:	**Koper:**
_____	_____
de heer P.L. Schoots	de heer/mevrouw
	_____
	de heer/mevrouw