

VP



Vlietpoort

Koopovereenkomst

31 appartementen op Buitenplaats Bijdorp

Datum: 28 oktober 2025

KOOPOVEREENKOMST COMPLEX VLIETPOORT, BUITENPLAATS BIJDORP VOORSCHOTEN APPARTEMENTSRECHTEN EN BIJBEHORENDE PARKEERPLAATSEN

Adres: Catharina van Siënalaan
Huisnummer: XX
Bouwnummer: XX
Parkeerplaats: XX
Type: Appartementrecht m.b.t. ondererfpacht en onderopstal, complex Vlietpoort

Exemplaren van de hierna vermelde (ontwerp)documenten vormen een onverbreeklijk geheel met deze koopovereenkomst, zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze koopovereenkomst gehecht als bijlage. Koper verklaart een afschrift hiervan te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen:

- i) de (concept)akte van vestiging van het recht van ondererfpacht en daaraan verbonden afhankelijk recht van onderopstal d.d. 17 oktober 2025;
- ii) de (concept)uitgiftetekening Vlietpoort appartementen d.d. 10 oktober 2025;
- iii) de tekening van de fietsenstalling in Lindepoort (CT.PR00099.31.7) d.d. 13 oktober 2025;
- iv) de (concept)akte van splitsing in appartementsrechten Vlietpoort d.d. 13 oktober 2025;
- v) de (concept) splitsingstekening Vlietpoort d.d. 13 oktober 2025;
- vi) het (concept) model huishoudelijk reglement VvE Vlietpoort d.d. 15 oktober 2025;
- vii) de (concept)begroting bijdrage VvE Vlietpoort en MJOP inclusief breukdelen d.d. 8 november 2025;
- viii) het memo m.b.t. de bodemgeschiktheidsverklaring woningbouw d.d. 23 september 2025;
- ix) de algemene voorwaarden TeekensKarstens advocaten en notarissen, versie 2023.01.

ONDERGETEKENDEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Huize Bijdorp Vlietpoort B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de (1081AB) Buitenveldertselaan 154 , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98197304, hierna te noemen de “Verkoper”;

en

- 2.

Volledige naam: @@@@
Geboortedatum: @@@@
Adres: @@@@
Telefoonnummer: @@@@
e-mailadres: @@@@
Burgerlijke staat: @@@@

Volledige naam: @@@@
Geboortedatum: @@@@
Adres: @@@@
Telefoonnummer: @@@@
e-mailadres: @@@@
Burgerlijke staat: @@@@

hierna (gezamenlijk) te noemen de “Koper”;

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- A. de Congregatie van de Heilige Catharina van Siena eigenaar is van de buitenplaats gelegen aan de Veurseweg te Voorschoten, lokaal bekend als de Buitenplaats Bijdorp (de Congregatie verder aan te duiden als de “Eigenaar”);
- B. Huize Bijdorp Voorschoten B.V. van de Eigenaar een recht van erfpacht en een daaraan verbonden afhankelijk recht van opstal heeft verkregen betreffende grond en gebouwen van Buitenplaats Bijdorp, welke rechten blijken uit de akte ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 85756 nummer 14 (Huize Bijdorp Voorschoten B.V. verder aan te duiden als de “Erfpachter”);
- C. Verkoper op haar beurt van Erfpachter betreffende een gedeelte van de in overweging B bedoelde grond, welk gedeelte is weergegeven op de (concept)uitgiffetekening Vlietpoort appartementen d.d. 10 oktober 2025, een recht van ondererfpacht en een daaraan verbonden afhankelijk recht van onderopstal zal verkrijgen, inclusief een recht tot verkrijging van eigendom onder voorwaarden, waarvoor Verkoper de canon en retributie zal hebben afgekocht;
- D. Verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de realisatie van een gebouw met 31 woningen in de vorm van een appartementencomplex, partijen bekend als het complex genaamd “Vlietpoort”, met bijbehorende parkeerplaatsen en toebehoren;
- E. Verkoper zal overgaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht van ondererfpacht en daaraan verbonden recht van onderopstal ten behoeve van het in opdracht van Koper en overige deelgerechtigden door de aannemer te realiseren gebouw Vlietpoort met toebehoren, overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met bijbehorende tekeningen.
- F. tot de akte van splitsing behoren het bij die akte vastgestelde en/of aangeduide reglement alsmede de oprichting en statuten van de vereniging van eigenaars;
- G. de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voornoemde (ontwerp)akte van splitsing;
- H. Verkoper en Koper het in deze koopovereenkomst vermelde appartementsrecht wensen te (ver)kopen met het oog op de realisatie van het complex Vlietpoort door Koper en de overige deelgerechtigden, onder de in deze koopovereenkomst genoemde voorwaarden en bedingen;
- I. Koper het in deze koopovereenkomst vermelde appartementsrecht koopt met de intentie deze voor eigen gebruik aan te wenden en voornemens is de tot woning bestemde privéruimte zelf te bewonen;
- J. de aanneming/bouw van het complex Vlietpoort zal plaatsvinden op basis van een door Koper met Smit’s Bouwbedrijf B.V., gevestigd aan de Parallelweg 8 te (1948 NM) Beverwijk (hierna te noemen de “Aannemer”) te sluiten aannemingsovereenkomst, welke aannemingsovereenkomst tot het moment van levering onlosmakelijk verbonden is met de onderhavige koopovereenkomst;
- K. Aannemer met de bouw van het complex Vlietpoort start nadat alle in de aannemingsovereenkomst vermelde voorbehouden zijn vervuld;
- L. Partijen in deze koopovereenkomst de voorwaarden ten aanzien van de (ver)koop van het appartementsrecht wensen vast te leggen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Het Verkochte

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper, een appartementsrecht als gevormd conform het bepaalde in de overwegingen:
- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, welke op de splitsingstekening is aangeduid met indexnummer **XX** en bouwnummer **XX**, plaatselijk bekend als Catharina van Siënalaan **XX** (2251 AR) te Voorschoten, kadastraal bekend als gemeente Voorschoten, sectie B, nummer **n.n.b.**, appartementsindex **XX**, zulks met de bestemming tot gebruik als **woning**;
 - b. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats[en], welke op de splitsingstekening is [zijn] aangeduid met indexnummer[s] **XX**, kadastraal bekend als gemeente Voorschoten, sectie B, nummer[s] [NTB], appartementsindex **XX**, uitmakende een ter plaatse aan te duiden en af te palen gedeelte van zodanige grootte als na kadastrale aanduiding zal blijken, zulks met de bestemming tot gebruik als **parkeerplaats[en]**;
 - c. **OPTIONEEL alleen penthouse:** het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, welke op de splitsingstekening is aangeduid met indexnummer [nr.] en bouwnummer [nr.], kadastraal bekend als gemeente Voorschoten, sectie B, nummer(s) [NTB], appartementsindex [NTB], zulks met de bestemming tot gebruik als **berging**;
- de sub a. en b. [en c.] vermelde registergoederen hierna ook te noemen het “Verkochte”.
- 1.2 Er zijn en worden geen roerende zaken verkocht door Verkoper aan Koper.

Artikel 2 Akkoordverklaring lasten en beperkingen

- 2.1 Op het appartementsrecht zijn van toepassing de voorwaarden zoals blijkend uit:
- i) de (concept)akte van vestiging van het recht van ondererfpacht en daaraan verbonden afhankelijk recht van onderopstal;
 - ii) de voorwaarden als opgenomen in de (concept)akte van splitsing, daaronder begrepen het reglement, de oprichtingsakte en de statuten van de vereniging van eigenaars;
- welke akten allen door Verkoper en Koper zijn gewaarmerkt en als bijlagen zijn gevoegd bij deze koopovereenkomst.
- Koper verklaart kennis te hebben genomen van voornoemde akten en de daarin opgenomen bepalingen, in het bijzonder (doch niet beperkt tot) de (onder)erfpachtvoorwaarden, kwalitatieve verplichtingen (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), kettingbedingen, beperkingen en erfdiensbaarheden, en/of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, en verklaart deze uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk te aanvaarden en na te leven, als ware deze woordelijk en volledig overgenomen en vermeld in deze koopovereenkomst.
- 2.2 Koper aanvaardt de lasten en beperkingen welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie, de openbare registers en het Digitaal Stelsel Omgevingswet kenbaar (hadden kunnen) zijn, waaronder begrepen de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen, als ware deze woordelijk en volledig overgenomen en vermeld in deze koopovereenkomst.
- 2.3 Koper verklaart alle in dit artikel bedoelde voorwaarden, lasten en beperkingen op gelijke wijze van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals omschreven in de in dit artikel bedoelde (concept)akten.
- 2.4 Verkoper is niet bekend met enige andere last, verplichting en/of andere beperking, van welke aard dan ook, die in de weg zou staan aan de (ver)koop en levering van het Verkochte, dan wel het

beoogde gebruik als omschreven in deze koopovereenkomst, anders dan blijkend uit de in dit artikel vermelde documenten, openbare registers of systemen.

- 2.5 Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst door beide partijen en niet voordien schriftelijk zijn aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de akte van levering dienen te worden getroffen dan zullen partijen in overleg treden hierover.
- 2.6 Verkoper is gerechtigd tot het (doen) vestigen van rechten en/of verplichtingen in welke vorm dan ook met betrekking tot de gronden bedoeld in overweging sub C van de considerans ten behoeve van het gebruik en de feitelijke situatie van het Verkochte ten opzichte van aangrenzende/omliggende percelen casu quo woningen binnen (de algehele herontwikkeling van) Buitenplaats Bijdorp en vice versa, en ten behoeve van de aanleg van, het dulden van de aanwezigheid van, en het toestaan van onderhoud aan kabels, leidingen, nutsvoorzieningen en andere werken van vergelijkbare aard. Door ondertekening van de koopovereenkomst stemt Koper hiermee in en verleent Koper (voor zover noodzakelijk) daartoe een volmacht aan Verkoper. Koper heeft geen recht op enige nadere vergoeding en/of reductie op de koopsom.

Artikel 3 De koopsom

- 3.1 De totale koopsom die Koper aan Verkoper dient te voldoen, bedraagt € **303.605,57** (zegge: **driehonderddrieduizend zeshonderdvijf euro en zevenenvijftig cent**) ten aanzien van het Verkochte als geheel (vrij op naam).
- 3.2 De koopsom is verschuldigd en dient uiterlijk bij de levering van het Verkochte door Koper aan Verkoper te worden voldaan door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag.
- 3.3 Indien en voor zover de Koper het Verkochte afneemt na de in artikel 5.1 van deze koopovereenkomst bedoelde termijn, dan is de Koper verplicht aan Verkoper een rente te vergoeden van zes procent (6%) per jaar over de totale koopsom vanaf **3 juni 2026** tot de daadwerkelijke datum van ondertekening van de akte van levering door Koper. Deze rente, vermeerderd met de eventueel van toepassing zijnde belasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Bij de renteberekening wordt ervan uitgegaan dat een jaar uit 365 dagen bestaat.
- 3.4 De notariële kosten ter zake de (ver)koop van het Verkochte en de kosten wegens levering en overdracht daarvan (inclusief de in verband met de (ver)koop gemaakte verschotten, zoals onderzoeks- en inschrijvingskosten van het kadaster en de over die kosten verschuldigde belasting, zijn voor rekening van Verkoper, tenzij het betreft:
- i) kosten voor bijzondere notariële verplichtingen en in verband daarmee gemaakte verschotten, voor zover op verzoek van de Koper verricht;
 - ii) onderzoekskosten van overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS), voor zover op verzoek van de Koper verricht;
 - iii) kosten die zijn gemaakt ter voorbereiding van een levering, maar waarna levering niet heeft plaatsgevonden wegens het ontbinden of anderszins komen te vervallen van deze koopovereenkomst, voor zover dit is toe te rekenen aan Koper dan wel voor diens rekening komt.

Artikel 4 Bedenktijd

- 4.1 Koper verklaart dat op de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk en volledig aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen.

- 4.2 Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft Koper het recht de koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden (bedenktijd). Indien deze termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
- 4.3 Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

Artikel 5 Levering

- 5.1 De levering van het Verkochte geschiedt bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris op een door hem te bepalen tijdstip, doch binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna bedoelde tijdstippen:
- wanneer vaststaat dat de in de aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
 - wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op een van de in die overeenkomst genoemde gronden kan worden ontbonden;
- én in ieder geval voorafgaand aan de start van de bouw door de Aannemer.
- Verkoper en/of Aannemer informeert Koper schriftelijk op welke datum aan de onder a. en b. genoemde voorwaarden is voldaan (de “hoerabrief”).
- 5.2 Eventuele baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van Koper.
- 5.3 De betaling van de koopsom, belastingen en verrekening van de door Verkoper tijdig opgegeven baten, lasten en daarover verschuldigde belastingen geschieden via de nota's van afrekening van de Notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag.
- 5.4 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat – anders dan door toedoen van Koper – niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, behoudens normale slijtage. Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
- 5.5 Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), bouwer(s), aannemer(s), onderaannemer(s), installateur(s), en/of leveranciers van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen, garantiecertificaten, voor zover de hiervoor bedoelde overgang op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek niet reeds plaatsvindt en alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens betreffende het vorenstaande alsmede (kopieën van) documenten aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 5.6 Verkoper verbindt zich de vestiging van het recht van ondererfpacht en daarvan afhankelijk recht van onderopstal te doen vestigen voorafgaand aan de levering als bedoeld in artikel 5.1 van deze

koopovereenkomst.

Artikel 6 Verbod tot overdracht tot levering

6.1 Het is Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst aan derden over te dragen (inclusief economisch eigendom daarvan) voordat de notariële akte tot levering van de appartementsrechten is verleden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Artikel 7 Afwijkende grootte

7.1 Verschil tussen enerzijds de bij koopovereenkomst of enige akte opgegeven maat of grootte en anderzijds de daadwerkelijke maat of grootte ter zake het Verkochte en/of de betreffende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

7.2 Verschil tussen enerzijds de bij koopovereenkomst of enige akte opgegeven maat of grootte en anderzijds de daadwerkelijke maat of grootte van het terrein behorend bij het Verkochte geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 8 Waarborgsom en overheidssubsidie

8.1 Ter zake van deze koopovereenkomst is geen waarborgsom of bankgarantie verschuldigd.

8.2 Ter zake het Verkochte wordt geen overheidssubsidie verstrekt aan of via Verkoper.

Artikel 9 Aannemingsovereenkomst

9.1 Koper is ermee bekend dat het complex Vlietpoort met toebehoren, waarvan het Verkochte een deel uitmaakt, wordt gerealiseerd onder waarborg van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). De bij deze koop behorende aannemingsovereenkomst wordt gesloten met Aannemer, een bij SWK aangesloten aannemer, met inachtneming van de toepasselijke SWK-voorwaarden.

9.2 Koper verbindt zich als deelgerechtigde middels separate aannemingsovereenkomst opdracht te geven aan de Aannemer om met inachtneming van de (concept)akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze koopovereenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het Verkochte een deel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

9.3 De in dit artikel bedoelde aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met onderhavige overeenkomst en vormt daarmee één geheel, tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan de Koper heeft geleverd. Dat betekent dat deze overeenkomsten van elkaar afhankelijk zijn tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Koper heeft geleverd en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst voorafgaand aan de levering van het Verkochte zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke Partij ontbindt of beëindigt. Deze afhankelijkheid eindigt met ingang van het moment van ondertekening van de akte van levering door partijen.

9.4 Verkoper en Aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens Koper voor de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de aannemingsovereenkomst door de Aannemer en de

Aannemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst. Koper verklaart hiermee akkoord te gaan.

Artikel 10 Ontwikkeling Buitenplaats Bijdorp

- 10.1 Koper is ermee bekend dat de Buitenplaats Bijdorp herontwikkeld wordt middels diverse deelprojecten en in meerdere fasen, welke herontwikkeling in zijn totaliteit en in samenhang dient te worden gezien.
- 10.2 Koper verplicht zich jegens Eigenaar, Erfpachter en Verkoper tot het volgende:
- a) geen rechtsmiddelen (bezwaar, beroep, hoger beroep) aan te wenden tegen eventuele wijzigingen van het omgevingsplan, omgevingsvergunningen voor iedere omgevingsvergunningplichtige activiteit, en/of andere benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen die betrekking hebben op de herontwikkeling van de Buitenplaats Bijdorp;
 - b) het achterwege laten van elk handelen of nalaten dat de uitvoering van voornoemde besluiten en/of (her)ontwikkelingswerkzaamheden op de Buitenplaats Bijdorp kan verhinderen of vertragen;
 - c) geen vergoeding van planschade of nadeelcompensatie bij het daartoe bevoegd gezag, dan wel enige andere vorm van schadevergoeding te zullen verzoeken of vorderen van de in de aanhef van dit artikellid genoemde partijen ter zake de herontwikkeling van de Buitenplaats Bijdorp.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

11.1 Hoofdstuk 9 Omgevingswet

De (ver)koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat het Verkoper ten tijde van de levering niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan enige overheidsinstantie te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

11.2 Vestiging recht van ondererfpacht en daarvan afhankelijk recht van onderopstal

De (ver)koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de vestiging van het recht van ondererfpacht en daarvan afhankelijk recht van onderopstal als bedoeld in sub C van de overwegingen van deze koopovereenkomst niet binnen de termijn bedoeld in artikel 15 lid 1 (en indien van toepassing: lid 3) van de aannemingsovereenkomst ten gunste van Verkoper is gevestigd.

11.3 Onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst

De (ver)koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de aannemingsovereenkomst tussen Koper en Aannemer niet tot stand komt of blijft door niet-ondertekening, niet tijdig in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden, dan wel ontbinding op de in de aannemingsovereenkomst genoemde gronden, en

- a) dit het gevolg is van omstandigheden die niet zijn te wijten aan handelen of nalaten van Koper én Koper om die reden schriftelijk aan Verkoper te kennen geeft om deze koopovereenkomst te ontbinden; of
- b) dit het gevolg is van omstandigheden die niet zijn te wijten aan handelen of nalaten van Verkoper én Verkoper om die reden schriftelijk aan Koper te kennen geeft om deze koopovereenkomst te ontbinden.

Deze ontbindende voorwaarde heeft vanaf het moment van levering als bedoeld in artikel 5.1 geen werking meer.

- 11.4 Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen dat tot niet-ervulling van de in dit artikel vermelde voorwaarden kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen bevorderen.
- 11.5 Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze koopovereenkomst. Partijen zijn over en weer geen vergoeding in enige vorm verschuldigd, behoudens indien Koper haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet is nagekomen, in welk geval de boete- en schadevergoedingsregeling bedoeld in de tweede volzin van artikel 12.4 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 12 Tekortkoming, nakoming of ontbinding

- 12.1 Indien sprake is van niet (tijdige) nakoming van deze koopovereenkomst, kan de wederpartij van de tekortschietende partij deze enkel middels deurwaardersexploot in gebreke stellen met daarin een te gunnen termijn van acht (8) dagen om deze koopovereenkomst alsnog na te komen. Ontbinding en het verbeuren van boetes als bedoeld in artikel 12.3 en 12.4 van deze koopovereenkomst is slechts mogelijk na voornoemde ingebrekestelling.
- 12.2 Indien de tekortschietende partij na in gebreke te zijn gesteld binnen voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de tekortschietende partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 12.3 Indien de wederpartij van de tekortschietende partij nakoming verlangt en de termijn van acht (8) dagen is verstreken zonder gehoor van de tekortschietende partij, verbeurt de tekortschietende partij voor iedere daarna verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete 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 werkelijk geleden schade hoger is dan voornoemde boete. Indien de wederpartij van de tekortschietende partij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt, is de tekortschietende partij de boete van 10% alsnog in zijn geheel verschuldigd, verminderd met het reeds in de vorm van de dagboete verschuldigde bedrag.
- 12.4 Indien de tekortschietende partij geen (tijdig) gehoor geeft aan de ingebrekestelling, kan de wederpartij de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring. De tekortschietende partij verbeurt voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding indien werkelijk geleden schade hoger is dan voornoemde boete.
- 12.5 De boetes als bedoeld in dit artikel worden voldaan op het moment en op de wijze bedoeld in artikel 5.3 van deze koopovereenkomst of, ingeval van ontbinding, op eerste schriftelijk verzoek van de ontvangende partij met een daaraan te verbinden redelijke termijn.
- 12.6 Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, stelt Verkoper Koper daarvan onverwijld schriftelijk in kennis en:
- a) Verkoper informeert Koper binnen twee (2) weken na voornoemde kennisgeving en uiterlijk de dag vóór de leveringsdatum of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst bevond en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Indien die termijn afloopt op een dag na verloop van de termijn voor levering als bedoeld in artikel 5, zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen, met een maximum van vier (4) weken na de beoogde leveringsdatum (tenzij partijen anders overeenkomen). Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn te herstellen voor zover het schade betreft waartegen zij verzekerd is als bedoeld in artikel 5.5 van deze koopovereenkomst. Verkoper is in

dit geval tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de akte van levering aan Koper te vergoeden.

- b) Bij gebreke van een tijdig bericht bedoeld onder a) of indien dat bericht inhoudt dat Verkoper niet tot herstel overgaat, kan Koper deze koopovereenkomst schriftelijk ontbinden binnen twee (2) weken na ontvangst van de laatstbedoelde verklaring van Verkoper of, indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier (4) weken na de datum van de in de aanhef van dit artikel bedoelde kennisgeving.

Artikel 13 De Notaris

- 13.1 Verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst en bijbehorende akten, tekeningen en overige genoemde documenten onder berusting van de Notaris worden gesteld en dat een kopie van deze koopovereenkomst, tezamen met de hierboven genoemde en door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de Koper ter hand wordt gesteld.
- 13.2 Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze koopovereenkomst.
- 13.3 De Koper machtigt de Notaris, onverminderd het recht van Koper om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het complex Vlietpoort.
- 13.4 Partijen verlenen hierbij de Notaris en diens medewerkers een volmacht om al datgene te doen (waaronder begrepen het opvragen van de aflosnota, alsmede het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen, en kennis te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van deze koopovereenkomst van belang acht. Partijen zijn 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 zullen verstrijken.
- 13.5 Koper is ermee bekend dat deze koopovereenkomst niet in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster kan worden ingeschreven, nu het Verkochte een zogeheten 'toekomstig' registergoed betreft en thans nog niet op naam van Verkoper staat in het kadaster.
- 13.6 Partijen hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in deze koopovereenkomst en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.
- 13.7 Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor deze koopovereenkomst of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
- 13.8 Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 13.9 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de Notaris ter zake zijn dienstverlening eigen algemene voorwaarden hanteert, welke mede inhouden een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn bijgevoegd als bijlage bij deze koopovereenkomst. Koper verklaart kennis te hebben genomen hiervan en uitdrukkelijk hiermee akkoord te gaan. Voorts verklaart Koper volledige

medewerking te verlenen ter zake de verplichtingen van de Notaris tot het doen van onderzoek naar de bij de transactie betrokken partijen en herkomst van gelden.

Artikel 14 Afwijkingen

Afwijkingen van deze koopovereenkomst zijn enkel rechtsgeldig indien deze schriftelijk zijn overeengekomen en door beide partijen zijn ondertekend.

Artikel 15 Buitenplaats Bijdorp

Koper verklaart zich ervan bewust te zijn dat de Buitenplaats Bijdorp zich ontwikkelt tot een open, levendig en betekenisvol landgoed waar diverse functies (wonen, zorg, erfgoed, natuur en educatie) samenkomen. Koper verklaart voorts zich ervan bewust te zijn dat daarmee een gemeenschap wordt gevormd die wordt gedragen door bewoners, bezoekers, ondernemers en vrijwilligers met respect voor de waarden van de zusters, waarbij iedereen er mag zijn en met respect samenleeft; een plek met binnen- en buitenruimten voor ontmoeting en programmering met een gezonde exploitatie die maatschappelijke waarden creëert.

Artikel 16 Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van onderhavige koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van het arrondissement waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
- 16.2 Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing en op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 16.3 Partijen kiezen ter zake van de (ver)koop en haar gevolgen, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar deze koopovereenkomst zal berusten.
- 16.4 Alle aanzeggingen, mededelingen aan (één der) partijen en/of de Notaris worden schriftelijk (inclusief e-mail) gericht aan de personen en adressen genoemd in deze koopovereenkomst, behoudens schriftelijke opgave van wijziging door de partij of de Notaris waarvan of van wie het (e-mail)adres wordt gewijzigd.
- 16.5 Ingeval twee of meer personen tezamen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. Verkopers enerzijds en Kopers anderzijds kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. Verkopers en Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Bijlagen

- 17.1 De bijlagen als genoemd in deze koopovereenkomst zijn in tegenstelling tot eerder genoemd niet afzonderlijk door koper en verkoper gewaarmerkt.
- 17.2 De volledige set van betreffende bijlagen is gedeponneerd bij de door partijen aangewezen notaris.

17.3 Koper verklaart de bijlagen te hebben ontvangen, kennis te hebben genomen van de inhoud en tekent voor ontvangst hiervan.

17.4 De bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst en worden geacht door ondertekening van de akte te zijn aanvaard.

-- ondertekening op de volgende pagina--

Verkoper:

Koper(s):

Huize Bijdorp Vlietpoort B.V.

Dhr. E.N. Swaak

Datum:

Plaats:

[Naam koper 1]

Datum:

Plaats:

[Naam koper 2]

Datum:

Plaats: