

VOF OC BPD / DURA Vermeer

IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
+31 (0)20 304 99 99
ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

Contractnummer : 330.30001008.....
Projectnaam : Park Valley fase 4 KOOP A
Bouwnummer :

BTW NL861140850B01
KvK 77778715
IBAN NL13 RABO 0355 1956 82
BIC RABONL2U

KOOPOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHT(EN)

ONDERGETEKENDEN:

1. VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam

Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd
door BPD Ontwikkeling B.V.

hierna te noemen "Verkoper"; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonplaats:
Postcode:
Straat:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:

De hierna onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) wordt op naam van Koper 1 gekocht.

hierna te noemen "Koper",

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij",

Contractnummer 330.30001008.900

Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Diemen** een bouwplan voor een gebouw ontwikkeld in het plangebied **Park Valley fase 4 KOOP A** te **DIEMEN**, hierna te noemen "het Project", waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is als gemeente Diemen sectie **D** nummer(s) 3441, groot circa 7292 centiare (m²).
2. Verkoper heeft het gebouw met bijbehorende grond gesplitst of zal deze splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (Concept)Akte(n) van splitsing met het daarin opgenomen reglement, alsmede de daarbij behorende splitsingstekening(en); de splitsingstekeningen zijn ter inzage aanwezig bij notaris Notariskantoor Brummelhuis B.V. te AMSTERDAM, hier in deze overeenkomst te noemen: "de Notaris".
3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van SWK.
4. Verkoper is bereid het/de in deze overeenkomst omschreven appartementsrecht(-en) aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper (als deelgerechtigde in het gebouw met bijbehorende grond) gehouden is om de Ondernemer de opdracht te geven om het gebouw met aanhorigheden, waarvan het/de aan de Koper verkochte appartementsrecht(en) (een) aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen een en ander op grond van de gelijktijdig met de Ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overwegingen van deze koopovereenkomst genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing;

Partijen verklaren per **< datum >** te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

- I Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de .../.... aandeel/aandelen in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot woning, op de hiervoor genoemde (splitsings)tekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) en het/de indexnummer(s) hierna te noemen: "het Verkochte".

Koopsom

- II De koopsom van het Verkochte bedraagt:

Grondkosten (inclusief omzetbelasting)

bedragen in €

.....

Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst.

.....

Totale koopsom (inclusief omzetbelasting)

€

Contractnummer 330.30001008.900

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de aldan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst digitaal ter beschikking wordt gesteld aan de Notaris en dat een exemplaar van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld. De in deze overeenkomst genoemde bijlagen worden niet door beide Partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht, maar digitaal ter beschikking gesteld aan Koper.

De over de koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) 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 wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

Artikel 1 Bedenktijd

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1 Wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de levering van het Verkochte geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk na het bericht van Verkoper als bedoeld in lid 3 van dit artikel, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van de Aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de Notaris. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van

Contractnummer 330.30001008.900

levering nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.

- 2.3 Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt ingepland.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Koper.
- 3.3 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- 3.4 Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7% per jaar** over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **1-11-2026**, tot aan de datum van levering.
- Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
- Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
- Zolang **geen** schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) drie (3) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd.
- Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt

Contractnummer 330.30001008.900

- verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden bij de levering, in de staat waarin het zich dan bevindt.
Voor zover aan Verkoper bekend bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwgrond ten behoeve van woningbouw nodig zijn. Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht Verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van het/de privé-gedeelte(n) te hebben uitgevoerd.
Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.
Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van het/de privé-gedeelte(n) (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het Verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.
- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) het daarop in aanbouw zijnde gebouw.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor

Contractnummer 330.30001008.900

schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering. Bijzondere bepaling akte van levering

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle hypotheken of beslagen (of inschrijvingen daarvan) dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en (indien van toepassing) daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde Conceptakte van Levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de (Concept)Akte(n) van splitsing met het daarin opgenomen reglement (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

- 8.1 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in de overwegingen) geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 8.2 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. op het Verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. 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 (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Contractnummer 330.30001008.900

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering van het Verkochte geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
- 11.3 Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
- (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en
 - (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.
- 11.4 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

- 12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.
- 12.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of:
 - b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst, vrijwaring realisatie

- 13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, op grond waarvan Koper (als deelgerechtigde in het gebouw met bijbehorende grond) de Ondernemer de opdracht geeft om het gebouw met

Contractnummer 330.30001008.900

- aanhorigheden, waarvan het/de aan de Koper verkochte appartementsrecht(en) (een) aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke Partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 13.3 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het/de op het Verkochte te realiseren Project/Woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25%) van de koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de koopsom; of
 - de overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
- 14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.4 Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 sub a zodra de koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 14.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

Artikel 15 Termijnen

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

Contractnummer 330.30001008.900

Artikel 16 Twee of meer kopers

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen.

Bij deze verlenen Kopers elkaar 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. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

Artikel 17 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Artikel 18 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 20 Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 22 Woonomgeving

Koper is ermee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 23 Fasering/herontwikkeling

23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:

Contractnummer 330.30001008.900

- het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
- onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
- (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
- de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.

23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Koper is opgeleverd.

Artikel 24 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 25 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.

Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het

Contractnummer 330.30001008.900

- inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering nadat Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.
3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
- Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

Artikel 26 Tolk

Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

Artikel 27 Servicekosten

De Koper zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, ter dekking van de eerste kosten. De notaris zal het aldus door hem ontvangen bedrag storten op een rekening ten name van de door Verkoper aangewezen beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.

Artikel 28 Voorzieningenruimte

De Koper is ermee bekend dat binnen fase 4 een voorzieningenruimte wordt gerealiseerd. Het gebruik hiervan wordt ingevuld volgens het geldende bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsplan voor Holland Park West is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

De Koper is er voorts mee bekend dat in de nabijheid van fase 1 van project Park Valley een brede basisschool met onder andere een kinderdagverblijf en naschoolse opvang gerealiseerd is.

Contractnummer 330.30001008.900

Artikel 29 Toegang tot Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS)

De koper is ermee bekend dat het plangebied ligt binnen de 20Ke-contour. Meer informatie hierover is te vinden via www.bezoekbas.nl, de website van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS).

Artikel 30 Verkoopverbod tijdens de bouw en na oplevering/zelfbewoningsplicht/parkeren

In de koopovereenkomst tussen Verkoper en de gemeente Diemen zijn bepalingen opgenomen die Verkoper aan Koper moet opleggen. In de Overeenkomst is een aantal bepalingen uit bijlagen expliciet aangehaald. Dat is deels gebeurd omdat dat verplicht is vanuit de overeenkomst tussen Verkoper en de gemeente Diemen. Voor andere bepalingen geldt dat Koper Verkoper expliciet wil wijzen op deze bepalingen. Meer algemeen geldt dat alle bijlagen onderdeel uitmaken van de overeenkomst, ongeacht of ze wel of niet expliciet vermeld staan.

Dit betreft onder meer onderstaande artikelen:

"ARTIKEL 27 VERKOOPVERBOD TIJDENS DE BOUW EN NA OPLEVERING

1. *Ter voorkoming van speculatie verplicht de Ontwikkelaar zich de Onroerende Zaak gedurende de bouw- periode van de vrije sector koop-Woningen en vervolgens gedurende een periode van minimaal twaalf (12) maanden vanaf het moment dat die vrije sector koop-Woningen bouwkundig zijn opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.*
2. *Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval:*
 - a. *van verkoop aan een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij (in welk geval het bepaalde in dit artikel zal worden doorgelegd aan de betreffende rechtsopvolger);*
 - b. *van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 - d. *de Gemeente vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop, ingeval van bijzondere omstandigheden. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel van de eventuele winst.*
3. *In afwijking van het vorenstaande staat het de Ontwikkelaar vrij om de vrije sector koop-Woningen middels een koop- en aannemingsovereenkomst aan particulieren te verkopen en te leveren, mits aan die particulieren tevens de verplichting van lid 1 van dit artikel wordt opgelegd, een en ander met inachtneming van het in lid 2 sub b., c. en d. van dit artikel bepaalde. Particulieren kunnen ontheffing van deze verplichting krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van vijftenzeventig procent (75%) van de waardesprong tussen het moment van aankoop van de Ontwikkelaar en verkoop door de particulier in geval van waardeestijging.*
4. *Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een dadelijk opeisbaar boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Voor particulieren geldt een dadelijk opeisbare boete van vijftentwintig procent*

Contractnummer 330.30001008.900

(25%) van de tussen de particulier en de Ontwikkelaar overeengekomen koopprijs zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

ARTIKEL 28. ZELFBEWONINGSPLICHT

1. *Ter voorkoming van een gebruik als beleggingsobject is de Ontwikkelaar verplicht om aan de toekomstige eigena(a)r(en) van de vrije sector koop-Woningen een zelfbewoningsplicht op te leggen, welke luidt als volgt:*
 - a. *rechtsopvolger(s) van de Ontwikkelaar is/zijn verplicht voor drie (3) jaar de woning uitsluitend zelf te bewonen en de woning niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de rechtsopvolger(s) is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. De termijn van drie (3) jaar gaat in op het moment van oplevering van de woning; en*
 - b. *iedere opvolgende rechtsopvolger is vervolgens eveneens wederom gehouden aan de verplichting genoemd onder sub a., waarbij de termijn van drie (3) jaar telkens in gaat op het moment van notariële overdracht; en*
 - c. *bij niet-nakoming van deze verplichting genoemd onder sub a. en sub b. verbeurt de eigenaar van de betreffende woning een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders; en*
 - d. *de eigenaar van de betreffende woning is te allen tijde bevoegd deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente binnen bedoelde termijn van drie (3) jaar te verkopen.*

Betreft dit echter de verkoop van een woning binnen nog een in artikel 27 lid 1 bedoelde periode, dan dienen de voorwaarden van artikel 27 daarbij nog wel in acht te worden genomen; en
 - e. *opeenvolgende rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht het bepaalde in sub a. t/m d. door middel van een kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) op straffe van een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) bij niet-nakoming; en*
 - f. *na afloop van de termijn van drie (3) jaar is de eigenaar gerechtigd om de woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, waarbij verhuur in overeenstemming met de vigerende regelgeving van de Gemeente en de reglementen van de desbetreffende vereniging van eigenaars moet zijn.*
2. *Eigenaren kunnen ontheffing van deze zelfbewoningsplicht krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel voorwaarden aan de verhuur verbinden. Ter uitvoering van de handhaving van bovenstaande zelfbewoningsplicht is de Ontwikkelaar gehouden om haar medewerking te verlenen voor het verstrekken van opleverdata en koopprijs per Woning aan de Gemeente, ingeval de Gemeente daarom verzoekt.*

ARTIKEL 29. PARKEREN / PARKEERPLAATSEN / PARKEERNORM / AANBIEDINGSPLICHT

[...]

3. *Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen bepaalt dat aan bewoners casu quo gebruikers / huurders van de Woningen geen parkeeronthefingen casu quo -vergunningen*

Contractnummer 330.30001008.900

voor parkeren in de open- bare ruimte zullen worden afgegeven. Ook niet in het geval verzocht wordt om een elektrische laadvoorziening, ten behoeve van het opladen van een in bezit zijnd elektrisch voertuig, aan te leggen. Deze voorziening zal de bewoner op eigen terrein (in de ondergrondse Stallingsgarage) moeten realiseren.

4. De Ontwikkelaar is verplicht zijn rechtsopvolgers en die rechtsopvolgers zijn telkens verplicht hun rechts- opvolgers, en zo verder, te informeren over het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Met name in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) en daarna door die rechtsopvolger(s) aan opvolgende rechtsopvolgers, en zo verder, zonder gelijk- tijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse Stallingsgarage, dienen aldus die bedoelde rechtsopvolgers er alsdan telkens expliciet bekend mee te worden gemaakt casu quo op te worden gewezen, dat bij de betreffende woning geen parkeerplaats beschikbaar is, noch in de ondergrondse Stallingsgarage noch in de openbare ruimte, en dat die rechtsopvolgers dus ook geen aanspraak kunnen maken op een parkeerontheffing casu quo -vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte.

5. De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat -in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) met gelijktijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse parkeer- garage- de betreffende woning alleen kan worden opgeleverd als gelijktijdig ook de bij die woning horende parkeerplaats wordt opgeleverd. Mocht die parkeerplaats zich op een positie bevinden waardoor deze nog niet gelijktijdig met de woning kan worden opgeleverd, dan kan dus ook de woning nog niet aan de rechts- opvolger(s) worden opgeleverd, tenzij die rechtsopvolger(s) verklaart/verklaren (cumulatief):

- akkoord te zijn met de oplevering van de woning zonder dat de parkeerplaats gelijktijdig wordt opgeleverd; en
- bekend te zijn met het gegeven dat tot het moment van oplevering van de parkeerplaats geen enkele aanspraak kan worden gemaakt op een parkeerplaats in de openbare ruimte krachtens een gemeentelijke parkeerontheffing of -vergunning.

6. Ten aanzien van de parkeerplaatsen zal een aanbiedingsplicht dienen te gelden en in het splitsingsreglement van enige splitsing in appartementsrechten waarin de Stallingsgarage en/of losse parkeerplaatsen bij de gebouwen zal / zullen worden betrokken, moeten worden opgenomen, met betrekking tot het geval dat een eigenaar van een woning zijn parkeerplaats los van zijn / een woning in het gebouw wenst te verkopen of te verhuren. Die aanbiedingsplicht dient onder andere in te houden een beperking in de groep van personen aan wie de losse parkeerplaats moet worden aangeboden en alsdan mag worden verkocht of verhuurd en dient tevens regels te bevatten ten aanzien van de maximale duur van de huurovereenkomsten die ter zake van een dergelijke losse parkeerplaats gesloten kunnen worden. De aanbiedingsplicht zal niet van toepassing zijn als een eigenaar zijn woning tezamen en tegelijkertijd met zijn parkeerplaats verkoopt of verhuurt en ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

[...]

- 7 De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel en -zolang het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 5 en 6, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van

Contractnummer 330.30001008.900

levering in geval van verkoop, levering en overdracht van meerbedoelde woningen en parkeerplaatsen aan rechtsopvolgers, welke verplichting middels een ketting- beding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.

8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij. "*

Artikel 31 Groenonderhoud en kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid tussencorridor en binnengebied

In het project Park Valley wordt op het dek van de parkeergarage een groene binnentuin gerealiseerd. Hierbinnen zijn de 'tussencorridor' en de 'binnentuin' als typering te onderscheiden, beide hebben een semi-openbaar karakter. De groene binnentuin komt in gemeenschappelijk eigendom binnen de hoofd-VVE van fase 4, conform de splitsingstekening aangegeven contouren. Het groen draagt bij aan een gezonde en prettige leefomgeving voor mens en dier. Daarnaast zijn bomen van essentieel belang voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het groen plan dat is opgesteld door BOOM landscape en Dakdokters, maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Derhalve dient al het groen gehandhaafd te blijven. De hoofd VvE neemt het groenonderhoud van het gehele complex voor haar rekening met uitzondering van het gevelgroen. Dat zal door de OnderVvE worden gedaan.

In de splitsingsakte zijn bepalingen opgenomen met als doel de kwaliteit en toegankelijkheid van de binnentuinen voor het hele plangebied te borgen. Voor deze bepalingen verwijzen we naar de hoofdsplitsingsakte; bijzondere bepalingen uit de KRO/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen;

- lid 4 'kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid/overpad', a + b
- lid 5 'kwalitatieve verplichtingen inzake diverse kwesties'

Ten behoeve van het benodigde collectief onderhoud van de tussencorridor en de binnentuin alsmede het snippergroen (met uitzondering van het gevelgroen) gelegen tussen de terrassen op de begane grond, is de ontwikkelaar gerechtigd tot afsluiten overeenkomst m.b.t. onderhoud in naam van de hoofd-VVE. Deze kosten zullen onderdeel zijn van de VVE servicekosten. Voor de periode daarna beslist de hoofd-VVE over verlenging van het onderhoudscontract bij dezelfde partij of elders, het onderhouden van het groen is een verplichting.

De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van het appartement/gebouw nog geen beplanting aanwezig is.

Artikel 32 Collectieve duurzame energieinstallatie

Het appartementencomplex, waaronder de te realiseren privé-gedeelten worden aangesloten op een Energie OpwekkingsInstallatie, onder meer bestaande uit een collectieve open bron systeem met afleversets in (onder meer) de privé-gedeelten alsmede PV-panelen op de daken (incl. omvormers)

Contractnummer 330.30001008.900

t.b.v. de Energie OpwekkingsInstallatie, hierna tezamen de Installatie genoemd. De eigendom van de Installatie zal toebehoren aan een exploitant, Vaanster V B.V.

Op grond van de (Aansluit)overeenkomst welke Verkoper met voornoemde exploitant heeft gesloten, is Verkoper gehouden om het volgende in onderhavige overeenkomst op te nemen, waarbij voor "Ontwikkelaar" "Verkoper" gelezen moet worden:

Collectieve duurzame energieinstallatie

Vaanster V B.V.(nader te noemen Vaanster) levert warmte, koude en verwarming van tapwater voor uw woning vanuit een milieuvriendelijke, collectieve, duurzame energie-installatie.

In uw woning bevindt zich een afgifteset en een microboiler die eigendom zijn van Vaanster. De elektriciteit voor de microboiler wordt geleverd door Vaanster.

Tarieven

De levering van warmte en koude vindt plaats op basis van marktconforme tarieven conform de Warmtewet met in acht neming van een korting van 15% op de genoemde tarieven. Het tarief voor warmte bestaat uit een vastrecht deel en een variabel deel. Het vastrecht deel wordt onafhankelijk van de feitelijke afname in rekening gebracht.

Voor de levering van koude voor koeling wordt enkel een maandelijks vastrecht in rekening gebracht. De tarieven worden jaarlijks aangepast als aangegeven in de leveringsovereenkomst.

Voorschotbetalingen

De voorschotbetalingen vinden plaats door middel van maandelijks automatische incasso. Hetgeen te veel of te weinig in rekening is gebracht zal alsnog door middel van een jaarlijkse eindafrekening verrekend worden. Het te betalen voorschot kan naar aanleiding van de werkelijk afgenomen warmte-eenheden neerwaarts- of opwaarts aangepast worden.

Sluiten leveringsovereenkomst

Koper is verplicht voordat zijn woning wordt opgeleverd, de leveringsovereenkomst met Vaanster te ondertekenen. Door het ondertekenen van deze koopovereenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van de leveringsovereenkomst met Vaanster en de daarbij behorende bijlagen en daarmee in te stemmen.

Aansluiting

Een aansluiting bestaat uit een warmte, koude en verwarming van tapwater aansluiting. Het is niet mogelijk de producten separaat af te nemen.

Boetebeding

Ten behoeve van Vaanster bedingt verkoper hierbij dat ingeval koper niet vóór oplevering van de woning de overeenkomst met Vaanster heeft ondertekend (en zulks niet toerekenbaar is aan Vaanster) hij een direct opeisbare boete aan Vaanster van Euro 100,- per verstreken dag na oplevering verbeurt, onverminderd het recht van Vaanster om de lopende energiekosten bij koper in rekening te brengen.

Kettingbeding

De bepalingen "Sluiten leveringsovereenkomst", "Boetebeding" en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht in de leveringsakte als kettingbeding te worden

Contractnummer 330.30001008.900

opgenomen, uit te werken door de notaris, en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem). In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,--) per woning/appartementsrecht ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het vorenstaande geldt ingeval van niet nakoming van de opleggingsverplichting aan een rechtsopvolger uit hoofde van voormeld kettingbeding, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 33 Vleermuiskasten/Vogelnesten

In de gevels van de gebouwen worden vleermuiskasten en vogelnesten ingebouwd. Deze maken ook onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en is een onderdeel van de omgevingsvergunning. Derhalve dienen de vleermuiskasten en de vogelnesten gehandhaafd te blijven.

Artikel 34 Woonomgeving/wijk in ontwikkeling

De gegevens die in de verkoopbrochure, verkoopdocumentatie of anderszins zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist-impression(s) en foto's, betreffen de ten tijde van het opstellen van de verkoopbrochure te verwachten impressie van de woonomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen – zoals websites, waaronder www.nieuwbouw-parkvalley.nl - die door aan Verkrijger ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Verkrijger aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

De situatietekening is (mede) gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Iedere aansprakelijkheid voor schade van de Verkrijger ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving is uitgesloten.

De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwproject een fasering kent waarbij plaats, plantuitwerking, verkaveling, omvang, tijdspad, et cetera van de opvolgende fase bij ondertekening van deze overeenkomst nog nader dienen te worden ingevuld. De grenzen van de fase zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, verkoop- en realisatievoortgang en derhalve niet vooraf aan te geven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan de mondelinge uitlatingen van makelaars of andere ingeschakelde vertegenwoordigers kunnen geen rechten worden ontleend en zijn derhalve niet verbindend. Uitsluitend hetgeen in deze overeenkomst (en/of enige andere schriftelijk ondertekende aanvulling op deze overeenkomst) is bepaald, is verbindend.

Contractnummer 330.30001008.900

Bijlagen

1. Concept akte van doorlevering Pink Blossom (met pp) d.d. 17-04-2026
2. Akte van hoofdsplitsing Park Valley fase 4 d.d. 29-12-2025
3. Concept Splitsingstekening hoofdsplitsing Park Valley fase 4 d.d. 22-12-2025
4. Concept akte van ondersplitsing Pink Blossom (A1) d.d. 16-04-2026
5. Concept Splitsingstekening ondersplitsing Pink Blossom (blok A) d.d. 20-05-2026
6. Akte vestiging opstalrecht WKO HPW fase 4 dd 29 december 2025
7. Akte vestiging onderopstalrecht Vaanster HPW fase 4 i.v.m. d.d. 29 december 2025
8. Akte van oprichting Stichting beheer WKO voorziening Holland Park West d.d. 23 december 2021
9. Concept leveringsovereenkomst Vaanster

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,