

Abma Schreurs

Advocaten Notarissen

Postadres

Postbus 575, 1440 AN Purmerend

T 088 433 43 33

F 088 433 43 00

KvK 37159001

www.abmaschreurs.nl

MA/2015.03422.01/JA/JA

KOOPOVEREENKOMST
(Kade Noord te Amsterdam)

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Kade Noord B.V.
Kantooradres : Hoofddorpplein 37 2
Postcode / Plaats : 1059CW Amsterdam
Postbus :
Postcode / Plaats :
K.v.K. nummer : 61827665
Telefoonnummer :
Telefaxnummer :
E-mail :
Internet :
Rechtsgeldig vertegenwoordigd :
door
Functie :

hierna te noemen "verkoper"; en

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

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

Achternaam : Man / Vrouw

Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres privé :
 E-mail adres werk :
 Legitimatiebewijs + nummer :
 hierna (tezamen) te noemen "koper".

In overweging nemende:

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente Amsterdam een bouwplan voor zevenenveertig (47) koopwoningen ontwikkeld aan de Scheepsbouwweg te Amsterdam, project "Kade Noord", hierna te noemen "het project", waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is gemeente Amsterdam, sectie AH, nummers 5681 (blok 1), 5683 (blok 2) en 5684 (blok 3), respectievelijk groot (ongeveer) vijftien are en vijftien centiare (15 a 15 ca), tien are en vijfenveertig centiare (10 a 45 ca) en zeventien are en tweeënzestig centiare (17 a 62 ca).
2. Dat de gemeente Amsterdam in overleg met verkoper het daarop geprojecteerde drie gebouwen met bijbehorende grond heeft gesplitst of zal deze splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening en reglement; al welke stukken zoals opgemaakt door notariskantoor Abma Schreurs Advocaten Notarissen te Amsterdam, hierna in deze akte te noemen: "de notaris", en aan de koper zijn overhandigd. Dat de gemeente Amsterdam de na vorenbedoelde splitsing ontstane appartementsrechten in voortdurende erfpacht zal uitgeven aan de verkoper (appartementsgewijze uitgifte in erfpacht).
 De verplichting tot het betalen van een canon ter zake van voornoemd recht van erfpacht wordt niet van de gemeente Amsterdam afgekocht.
 Bij de uitgifte in erfpacht van de gemeente Amsterdam aan de verkoper van de appartementsrechten zal de verkoper twee jaar canon voor de aan de koper toe te rekenen erfpachtcanon als hierna vermeld onder II.A. in rekening brengen.
 De aanvullend verschuldigde bedragen/percentages zijn vermeld op het aan deze overeenkomst gehechte overzicht.
3. Een door verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de aannemer", is bereid het project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het project geldende en aan koper bekende verkoopdocumentatie en onder de SWK Garantie- en waarborgregeling.
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven appartementsrecht met

bijbehorende grond aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper een bouwplicht heeft en gehouden is op het in de splitsing betrokken perceel grond casu quo het appartementsrecht als deelgerechtigde in het gebouw en als deelgerechtigde in het in de splitsing betrokken perceel voor zijn rekening en risico de woning in het project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de aannemer, hierna te noemen "de aannemingsovereenkomst".

5. Thans is er omzetbelasting over de koopprijs van het hierna te noemen verkochte verschuldigd, omdat er thans sprake is van de levering van een bouwterrein, waarbij onder "bouwterrein" moet worden verstaan:
- a. onbebouwde grond waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
 - b. onbebouwde grond ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
 - c. onbebouwde grond in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
 - d. onbebouwde grond ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend: met het oog op de bebouwing van de grond;
- zodat thans alleen omzetbelasting over de koopsom van gemelde grond verschuldigd zal zijn.

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

Partijen verklaren per @ 2017 te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

- I Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de voortdurende erfpacht van het (de) appartementsrecht(en):
- @blok 1
- a rechtgevend op het @/eenduizend vierhonderdvijftiende (@/1415e) onverdeeld aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw blok 1 met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woonruimte, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer @, thans nog zonder plaatselijke aanduiding,
- @blok 2
- a rechtgevend op het @/negenhonderdzesentwintigste (@/926e) onverdeeld aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw blok 2 met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woonruimte, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer @, thans nog zonder plaatselijke aanduiding,

blok 3

- a rechtgevend op het @/eenduizend zeshonderdveertigste (@/1640e) onverdeeld aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw blok 3 met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woonruimte, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer @, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, hierna te noemen: "het verkochte".

Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en voorts de Bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht.

Koopprijs

- II De totale koopprijs van het verkochte bedraagt:
- A. de aan koper toe te rekenen te indexeren jaarlijkse erfpachtcanon over de eerste twee jaar
(met inachtneming van de artikel 26 gekozen canon) € @
- B. omzetbelasting over de aan de koper toe te rekenen grondwaarde van het verkochte € @
- C. het aan koper toe te rekenen deel van de stichtingskosten (inclusief omzetbelasting) € @
- A + B + C hierna tezamen te noemen: 'grondkosten',
- @D. 5% rente per jaar over de grondkosten vanaf @ 2017 tot de datum van ondertekenen van deze overeenkomst (inclusief omzetbelasting) € @
- Totaal (A + B + C @+ D) € @

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen aan koper ter hand worden gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende

Bedingen

Artikel 1

Bedenktijd

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2

Datum van levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen (maximaal) zes kalenderweken nadat deze overeenkomst niet meer op grond van het bepaalde in artikel 13 kan worden ontbonden en vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de aannemingsovereenkomst.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notaris kantoor van de notaris.

Artikel 3

Kosten en belastingen

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van verkoper.
2. 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. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

Artikel 4

Betaling

1. De grondkosten zoals vermeld onder II en de vergoeding zoals vermeld in artikel 4 lid 2 zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (@ 2017).
2. Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
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 vijf procent (5%) per jaar over het bedrag van de grondkosten vanaf @ 2017 tot aan de

datum van levering.

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt de koopprijs opeisbaar.

4. De betaling van de koopprijs, rente, overige kosten, belastingen en de verrekening van de door verkoper tijdig voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de notaris. Met de aldus te betalen bedragen zal de reeds door koper betaalde waarborgsom worden verrekend.
5. Koper is verplicht als het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De notaris wordt hierbij gemachtigd de koopprijs en alle overige door koper aan verkoper verschuldigde bedragen aan verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
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 ondertekenen 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 verstrijken.

Artikel 5

Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6

Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
4. Koper en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woon/-werkdoeleinden.

Artikel 7

Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoelde in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten,

kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (concept) akte van levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de (ontwerp)akte van splitsing met bijbehorend reglement en de (ontwerp)statuten van de Vereniging van Eigenaars, waarvan kopiën aan deze overeenkomst is/zijn gehecht.

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.

3. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

Artikel 8

Overmaat, ondermaat

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft geen van partijen 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 de levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is wel betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- 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).

Artikel 11

Bodem- en/of milieukwaliteit

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.
2. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septicetanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12

Risico-overgang

1. Het verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van koper.
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 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 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 Ontbindende Voorwaarden

1. Onderhavige overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, door koper ontbonden kunnen worden in het volgende geval: indien koper niet binnen twee

maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van het verkochte en voor de financiering van de in de aannemingsovereenkomst vermelde aanneemsom een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. Koper dient voor een beroep op deze voorwaarde minimaal twee (2) verklaringen van verschillende geldverstrekken instellingen te overleggen waaruit blijkt dat koper geen financiering op grond van de inhoud van deze overeenkomst kan verkrijgen. De verklaringen dienen op naam te staan van koper. Indien er twee kopers zijn, dan dienen de verklaringen op naam te staan van beide kopers. De verklaringen dienen voorts de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen (welke overeen moet komen met de koopsom en de aanneemsom, verhoogd met omzetbelasting, waarop eventuele eigen middelen in mindering kunnen worden gebracht). Een verklaring zoals in dit lid genoemd is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegde (bank)medewerker.

2. Het beroep op de in lid 1 geformuleerde ontbindende voorwaarde dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour', met afschrift aan de notaris, uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de in lid 1 vermelde termijn.
3. De overeengekomen ontbindende voorwaarde zal geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.
4. Indien de door koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van ondertekenen van de leveringsakte, dan is koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens verkoper is meegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat koper deze datum tijdig verneemt. Indien koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft koper alsnog het recht vóór de datum van juridische levering, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour', met afschrift aan de notaris.
Koper dient voor een beroep op deze voorwaarde minimaal twee (2) verklaringen van verschillende geldverstrekken instellingen te overleggen waaruit blijkt dat koper geen financiering op grond van de inhoud van deze overeenkomst kan verkrijgen. De verklaringen dienen op naam te staan van koper. Indien er twee kopers zijn, dan dienen de verklaringen op naam te staan van beide kopers. De verklaringen dienen voorts de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen (welke overeen moet komen met de koopsom, verhoogd met omzetbelasting, waarop eventuele eigen middelen in mindering kunnen worden gebracht). Een verklaring zoals in dit lid genoemd is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegde (bank)medewerker.
5. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal koper

aan verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopprijs.

6. Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes van koper.

Artikel 14

Bijzondere bepalingen

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, krachtens welke overeenkomst koper opdracht zal geven aan de aannemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
2. Deze overeenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het verkochte aan koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
3. Deze overeenkomst vormt geen onverbreekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd, tenzij
 - a. krachtens een onherroepelijk (arbitraal) vonnis de aannemingsovereenkomst is ontbonden vanwege een toerekenbare tekortkoming van de aannemer. In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden.
 - b. de aannemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende algemene voorwaarden.

Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bevestiging "handtekening retour", met afschrift aan de notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening komen van verkoper. Verkoper is niet gehouden de koper de schade te vergoeden die de koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.
4. Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel nadat de oplevering overeenkomstig de aannemingsovereenkomst heeft plaatsgevonden.

Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in lid 3 in dit artikel in geval van insolventie van de aannemer in de zin van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel indien de aannemer tekort is geschoten vanwege een overschrijding van de bouwtijd.

5. Indien koper deze overeenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel zal geen van partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.

Artikel 15

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

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 deurwaardersexploit. 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.
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 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. 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 drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 16

Termijnen

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

Artikel 17**Twee of meer kopers**

1. Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
2. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18**Domiciliekeuze**

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 19**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, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 20**Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

1. 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.
2. Het is koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden of een zakelijk gebruiksrecht te verlenen vóór de datum waarop de op het verkochte te realiseren woning aan koper is opgeleverd en koper heeft voldaan aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
3. Verkoper kan zonder opgave van redenen de krachtens dit artikel gevraagde toestemming weigeren. Verkoper is gerechtigd voorwaarden te stellen aan de krachtens dit artikel te verlenen toestemming.
4. In elk geval van overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat een ingebrekestelling is vereist aan verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,00, zegge: vijftigduizend euro, te vermeerderen met daarover eventueel verschuldigde belastingen, onverminderd het recht van verkoper om nakoming of ontbinding van

deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van verkoper op vergoeding van schade.

5. Verkoper wijst koper erop dat het koper (erfpachter) op grond van artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam zonder toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door het College van Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 28 van de Algemene Bepalingen te bepalen boete.

Artikel 21

Opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat uiterlijk op **@ 2017**:
 - a. koper de aannemingsovereenkomst is aangegaan;
 - b. verkoper 70% van de in totaal 51 appartementen waaruit het onderhavige project bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - c. alle benodigde toestemmingen, beschikkingen en vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk/onaantastbaar zijn geworden; alsmede
 - d. door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven voor het project waar het verkochte deel van uitmaakt.
2. Verkoper zal koper binnen acht dagen na afloop van de in lid 1 genoemde datum schriftelijk meedelen of de bovengenoemde voorwaarden zijn vervuld.
3. Indien de opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op de datum genoemd in lid 1 van dit artikel, kan slechts verkoper daar een beroep op doen. Verkoper zal koper binnen acht dagen na afloop van de in lid 1 genoemde datum hier schriftelijk over berichten.
4. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om, ondanks de eventuele niet vervulling van één of meerdere van de in lid 1 genoemde voorwaarden, het project desondanks (gedeeltelijk) in uitvoering te nemen. Dit betekent dat de verbintenissen uit deze overeenkomst, ondanks de niet-vervulling van één of meer van de in lid 1 genoemde voorwaarden, werking krijgen.

Artikel 22

Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 23**Vrijwaring realisatie**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaalde ten aanzien van het verkochte zal koper zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het verkochte te realiseren 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. Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van koopprijs voor het verkochte. 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 aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De aannemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de aannemer 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 24**Projectdocumentatie**

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, inclusief de verkoopdocumentatie, die door of namens verkoper ter beschikking is gesteld of is overhandigd, uitsluitend bedoeld is als impressie. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontnemen.

Artikel 25**Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Artikel 26**Canon**

De grondwaarde van het verkochte bedraagt: @.

Conform de Algemene Bepalingen 2000 heeft koper de betalingsmogelijkheden voor de canon:

1. Indexcanon:

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt @ en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een dan geldend canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig

artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast:

De canon bedraagt @ en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een dan geldend canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast:

De canon bedraagt @ en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een dan geldend canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde.

4. Afkoop:

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruitbetaald worden tegen een afkoopsom van @.

Indien de koper kiest voor één van de drie hierboven onder 1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde wordt vermeld dat deze afkoopsom dan zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de koper kiest voor afkoop is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Koper kiest voor optie: @.

Artikel 27

Flexibele ingangsdatum financiering

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 1 van deze overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire geldlening niet in nadat koper deze overeenkomst heeft ondertekend, maar op het moment dat de verkoper bij brief aan de koper laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de verkoper tijdens de termijn van de in artikel 21 genoemde opschortende voorwaarden geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 van dit artikel genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 13 lid 1 genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in deze overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. splitsingstekening;
2. concept aannemingsovereenkomst met bijlagen;
3. concept splitsingsakte;
4. concept akte van uitgifte erfpacht.

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 te
op

Getekend te
op

De Verkoper:

De Koper: