

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND (BTW) Bouwnummers 1 t/m 9

Projectomschrijving : Plan Heijackerstraat in Beesel
Bouwnummer : *
Planregistratienummer : N8834 (Bouwgarant)

Versie : 16-07-2025
Status : **Concept**

Ondergetekenden:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WeDo Development B.V., statutair gevestigd te 5694 AE Son en Breugel aan de Sint Genovevstraat 41-A, ten deze vertegenwoordigd door de heer M.H.C. van Doorn en/of de heer M.J. Werkhoven, hierna te noemen: "**Verkoper**";

enKoper 1:

Achternaam : -
Voornamen : -
Adres : -
Postcode : -
Woonplaats : -
Geboortedatum : -
Geboorteplaats : -
Telefoon (vast) : -
Mobiel nummer : -
Email : -

Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap met:

Koper 2:

Achternaam : -
Voornamen : -
Adres : -
Postcode : -
Woonplaats : -
Geboortedatum : -
Geboorteplaats : -
Telefoon (vast) : -
Mobiel nummer : -
Email : -

Met / zonder huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden

Wordt de grond op beider naam gekocht: ja/nee

Koper(s) hierna te noemen: "**Verkrijger**";

Verkoper en Verkrijger hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

Overwegende:

- A. dat Verkoper eigenaar is c.q. wordt van percelen bouwgrond gelegen aan de straat "Bosrand" te Beesel, thans kadastraal bekend als de kadastrale gemeente Beesel, sectie A, nummers 3572 en 3573, hierna te noemen: "**het Perceel**";
- B. dat Verkoper op het Perceel het plan "Heijackerstraat" heeft ontwikkeld dat bestaat uit 9 grondgebonden woningen, hierna te noemen: "**het Project**";
- C. dat Verkoper en Houta-Bouw B.V., statutair gevestigd te Geldrop, (hierna ook te noemen: "**Ondernemer**") een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project, zodat:
- de verkoop van de percelen grond bestemd voor de bouw van de woningen in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, en
 - de aanneming/bouw van de woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
- D. dat Verkrijger van Verkoper bouwkaavel met nummer * gelegen in het Project wenst te kopen.

Zijn per <<datum akkoord koper>> overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper een gedeelte van het Perceel, ter grootte van circa * m² of zo groot als het na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, overeenkomstig de bij het notariskantoor de Laat en Gulikers (Gebroeders van Doornelaan 86, 5961 BD te Horst), hierna ook te noemen de "**Notaris**", ter inzage gelegde situatietekening aangeduid met bouwkaavel nummer #, hierna ook te noemen: "**het Verkochte**".

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze overeenkomst alsmede in de tussen Ondernemer en Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst.

- II De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:
- | | |
|---|---------------|
| A.1 grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting) | € <invullen> |
| B.1 vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 3 | € <invullen>+ |
| Totaal (A.1 + B.1) | € <invullen> |

- III De Verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst (deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**de aannemingsovereenkomst**") opdracht te geven aan de Ondernemer om de op het Verkochte geprojecteerde woning met bouwkaavel nummer <invullen> (af) te bouwen.

De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de aannemingsovereenkomst, alsmede de aanneemtermijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van het Verkochte (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 6 van de aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst bepaalde.

De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.

Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze overeenkomst genoemde bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris op een in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen **4** (vier) weken na het laatste hieronder a, b, en c bedoelde tijdstippen:
 - a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 deze overeenkomst kan worden ontbonden;
 - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - c. Wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.

- Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
- Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. De aan Verkoper bekende erfdiensbaarheden zijn tevens opgenomen in het aan deze overeenkomst te hechten ontwerp akte van levering (bijlage 2).

Bedenktijd

Artikel 2

De Verkrijger 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 heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelgrootte

Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom/ bankgarantie

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling koopsom/ rentevergoeding

Artikel 5

- De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.
- Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar voor de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten over het bedrag van de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum prijsvastheid zoals op de prijslijst van het Project en gedateerd op **16-07-2025** is opgenomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden gelijk aan **6%** per jaar, te berekenen over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop vast is komen te staan dat de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst en artikel 15 van de aannemingsovereenkomst, zijn komen te vervallen tot aan de datum van levering. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

- Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van **8%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

- Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom en de daarover verschuldigde rentevergoeding als bedoeld in deze overeenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt voor een totaalsom van € **<bedrag invullen>** (zegge: **<bedrag in letters>** euro) zulks tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € **<invullen>**,- zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
- Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt **<wel/heen>** Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verlangd.
- Indien deze voorwaarde niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is, en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
- Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
- Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

Kosten

Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen Verkrijger en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling.

Opschortende voorwaarden

Artikel 11

1. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 maanden** na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning(en) deel uitmaakt c.q. maken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen; en
 - b. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 16 juli 2025, eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden en dat in het kader van de Wet Kwaliteits Borging goedkeuring door het bevoegde gezag is verleend aan het borgingsplan; en
 - c. Verkoper het eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en);
 - d. Verkoper en de Ondernemer ten aanzien van het Project alsmede voor het plan 'Kleine Solberg' (valt namelijk deels onder hetzelfde planregistratienummer) voor tenminste 70% van de projectmatige bouwkavels met eventueel daarop in aanbouw zijnde woningen een koop- respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst en die niet meer kunnen worden ontbonden op grond van een van de ontbindende voorwaarden als genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst. Voor de bepaling van het percentage als bedoeld in dit artikel worden op dat tijdstip eventueel reeds ontbonden koop- en/of aannemingsovereenkomsten niet in beschouwing genomen.

Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde onder a kan door zowel Verkrijger als door Verkoper een beroep gedaan worden. Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder b, c en d kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.

2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht (8) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a – d is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in artikel 2 en 5 lid 2 en 3 en artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst.
4. Bij niet totstandkoming van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Overdracht aan derden

Artikel 12

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en de op het Verkochte te bouwen woning is gerealiseerd en opgeleverd. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Als voorwaarde zal in ieder geval hebben te gelden dat door de Verkrijger en de overnemende partij ten behoeve van de Verkoper voldoende zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Voorts geldt in ieder geval als voorwaarde de betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Verkoper groot € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting, te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering. Nadat de akte van levering is verleden geldt het anti-speculatie beding zoals aangeduid in artikel 22 van deze overeenkomst.

Milieu

Artikel 13

Verkoper verklaart dat,

1. het hem niet bekend is, behoudens hetgeen in lid 4 van onderhavig artikel is aangegeven, dat er feiten zijn onder meer op grond van:
 - a. eigen deskundigheid;
 - b. een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - c. het gebezigde gebruik van het Verkochte, waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. het hem voorts niet bekend is dat er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslagtanks bevinden.
3. het hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag
4. namens de gemeente Beesel een bodemonderzoek is verricht en dat de conclusie van dit onderzoek is dat er geen aanleiding is om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 14

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdienstbaarheden

Artikel 15

1. De Verkrijger verplicht zich ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich zal bevinden na uitvoering van het huidig bouwplan ten opzichte van de naburige percelen, jegens de gemeente Beesel, de Verkoper, de Ondernemer, de huidige en de toekomstige gerechtigden van de naburige percelen, te zullen doen, dulden en / of nalaten (tenzij uit deze overeenkomst en/of desbetreffend artikel blijkt dat e.e.a. niet geldt ten aanzien van het Verkochte c.q. Verkrijger) het navolgende, hetgeen door de gerechtigde is of zal worden aanvaard:
 - a. Overbouw: opstallen en de daarbij behorende fundering(en), keerwanden, leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke, geprojecteerd op de naastgelegen percelen, (gedeeltelijk) in, op of boven Verkrijgers perceel grond aangebracht, zullen door de Verkrijger worden geduld. In geval van een uitbouw welke door de Ondernemer in opdracht van Verkrijger(s) van een perceel gelegen in het Project (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door de Ondernemer wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen "mandelige muur"). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van Verkrijger(s) van het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd. De Verkrijger van het naastgelegen perceel die mede-eigenaar wordt van de mandelige muur verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan Verkrijger(s) van het perceel, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via diens perceel de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen. Indien de Verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent/verlenen Verkrijger(s) van de uitbouw reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen;
 - b. Inbalking en verankering;
 - c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
 - d. Hemelwaterinfiltratie zoals opgegeven door gemeente Beesel op het Verkochte alsmede het in stand houden van een groene haag (eventueel voorzien van hekwerk) op het Verkochte ter plaatse van de grens met het openbaar gebied zoals op de situatietekening is weergegeven;
 - e. Erfdienstbaarheid van overpad (achterpad) voor de kavels 5 tot en met 9 (wordt nader uitgewerkt in de notariële akte van levering)
2. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Verkrijger verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
 - a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
 - b. voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;

- c. voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.
3. Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van, de gemeente Beesel en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van gas, water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt. Een en ander zal in een notariële leveringsakte nader worden uitgewerkt. De Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verle(e)n(t)(en) hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de Notaris.
4. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten als kwalitatieve verplichting op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak zal/zullen verkrijgen, hetzij onder bijzondere dan wel onder algemene titel, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Een en ander is/wordt nader uitgewerkt in de (concept) akte van levering.

Hypotheekoffertes

Artikel 16

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

Ondertekening door Verkoper

Artikel 17

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

Persoonsgegevens

Artikel 18

De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan de Verkoper om de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking te stellen aan de makelaar en eventuele andere derden welke dienstig zijn aan het tot stand komen van onderhavige overeenkomst, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Openbare inrichting, woonrijp maken

Artikel 19

De inrichting van de openbare ruimte, posities van de (openbare)verlichting, nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen in het openbare gebied staan ter indicatie aangegeven op de situatietekening en kunnen nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven kunnen hierop van invloed zijn. De verkrijger stemt hier uitdrukkelijk mee in.

Parkeren /erfafscheiding/hemelwaterinfiltratie/natuurinclusieve voorzieningen

Artikel 20

De Verkrijger verklaart door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord te zijn met diens verplichting tot het (in eigen beheer) laten aanleggen en voorts zelf instandhouden van een parkeervoorziening op eigen terrein (dit geldt alleen voor bouwkavels met nummers 1 t/m 4 en voor bouwkavel nummer 9 indien de naastgelegen strook grond ook is aangekocht), de 'groene' erfafscheiding (hekwerk en/of haag) en de (ondergrondse) hemelwaterinfiltratie zoals indicatief op de situatietekening (geldt voor alle woningen) aangegeven. Daarnaast worden in het plan enkele natuurinclusieve voorzieningen verwerkt ten behoeve van nestvoorzieningen voor bijvoorbeeld vogels, vleemuizen en/of insecten. Dit betekent dat bij enkele (nog nader te bepalen) bouwkavelnummers een nestvoorziening tegen de (zij)gevel wordt gemaakt. Deze bepaling zal in de akte van levering nader worden uitgewerkt (inclusief sanctionering) in de vorm van een erfdienstbaarheid c.q. kwalitatieve verplichting en middels een kettingbeding worden doorgelegd aan opvolgende Verkrijgers. Met deze afspraken wordt het kwalitatieve karakter van het Project voor nu en voor de toekomst gewaarborgd.

Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente Beesel

Artikel 21

De Verkrijger verklaart zich door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente Beesel zijn of zullen worden opgelegd en specifiek met onder andere de daarin vermelde kwalitatieve bedingen, beperkte rechten en de verkoopregulerende bepalingen en de door gemeente Beesel van toepassing verklaarde "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023".

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Artikel 22

De Verkrijger tevens verklaart zich door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord te zijn met de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding die ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte met de gemeente Beesel zijn afgesproken. De verplichtingen worden door Verkoper aan Verkrijger doorgelegd en zijn/worden nader uitgewerkt uitgewerkt in de ontwerp akte van levering. Ten aanzien van het zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding stemt Verkrijger in met de volgende (kwalitatieve) verplichting:

1. Verkrijger verplicht zich de op de bouwkavel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen - gedurende drie achtereenvolgende jaren vanaf de datum waarop de woning aan Verkrijger is opgeleverd.
2. Het is Verkrijger gedurende de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- en genotsrecht, of een beperkt zakelijk recht, de vestiging van een recht van hypotheek en erfdienstbaarheden hier niet onder begrepen, waardoor het gebruik van de woning geheel of ten dele op een derde overgaat.
3. Het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing ingeval - van
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4 van dit artikel;
4. Verkrijger kan op verzoek schriftelijk ontheffing krijgen van het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend ingeval van:
 - a. Verkrijger of van diens is verplicht te verhuizen gelet op zijn/haar beroep;
 - b. Overlijden van Verkrijger of dies partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;

- c. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel de samenlevingsovereenkomst; waarbij nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden;
 - d. Verhuizing noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Verkrijger of een van de gezinsleden.
5. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel is Verkrijger, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van verschuldigd van € 30.000,- per overtreding.

Bouwborden, bouwhekken, bouwketen et cetera

Artikel 23

De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwborden, -hekken, -keten, -middelen, -materialen et cetera op en/of nabij de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat de laatste woning en/of bouwkevel van het Project is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de Verkrijger dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

Archeologie en (overige) bodemvreemde materialen en eventuele vertraging

Artikel 24

Indien door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties nader archeologisch onderzoek, onderzoek naar munitieresten of andere bodemvreemde materialen, dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten ervan leiden tot vertraging van de aanvang van de bouwrealisatie van het Project, hierna te noemen: "de Vertraging", geldt het navolgende;

- a. de in onderhavige koopovereenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met de levering/eigendomsoverdracht van het Verkochte worden opgeschort, hierna te noemen: "de Opschorting", tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is;
- b. de Verkoper zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting;
- c. gedurende de Vertraging is de Verkrijger over de koopprijs van het Verkochte aan Verkoper geen rente verschuldigd;
- d. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 9 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Verkoper het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst in te roepen, tenzij alsdan de levering van het Verkochte reeds heeft plaatsgevonden;
- e. de Verkoper heeft de in sub d. vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van archeologische aspecten niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor hem of voor de Ondernemer - indien de kosten niet voor rekening van de Verkoper maar voor rekening van de Ondernemer komen – naar redelijkheid en billijkheid te beoordelen - niet aanvaardbaar zijn; en
- f. de in sub d. en e. van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade, boetes of anderszins.

Overige bepalingen**Artikel 25**

1. De Verkrijger is ermee bekend dat per woning binnen het vigerend bestemmingsplan aanpassings- en uitbreidingskeuzes / -opties, zoals op-, aan- en/of uitbouwen, mogelijk zijn. De door de Verkrijger gemaakte keuze(s) kunnen consequenties hebben voor aangrenzende en/of tegenovergelegen woningen(en). Aanzicht(en) en/of aansluitingen kunnen mogelijk hierbij wijzigen. De Verkrijger is bekend met dit systeem.
2. Verkoper attendeert de Verkrijger erop dat de werkelijke realisatie van de woningen, bouwkavels, openbare ruimte kan afwijken van de weergave, indeling, impressies etc. zoals vermeld in/op bijvoorbeeld een flyer, een kavelpaspoort, de (project)website, een leaflet, een banner en/of ander reclamemateriaal. Aan dergelijk reclamemateriaal kan de Verkrijger geen enkel recht ontlenen.
3. De Verkrijger is ermee bekend en stemmen ermee in dat de Verkoper danwel de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan onderaannemers, leveranciers, de makelaar en notaris en derden welke in het kader van de levering van het Verkochte of de realisatie van het Project en de woning zullen worden ingeschakeld.
4. De sleutels van de woning zullen pas aan de koper worden overhandigd nadat aan alle financiële verplichtingen, inclusief eventueel meerwerk, voorvloeiende uit onderhavige Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst is voldaan en het procesverbaal van oplevering is ondertekend.
5. Ter voorkoming van misverstanden stellen Partijen vast dat de onderhavige koopovereenkomst enkel ziet op de verkoop en koop van het Verkochte, te weten de bouwkaavel. Verkoper is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk richting de Verkrijger ten aanzien van de bouw van de op het Verkochte te realiseren woning. Op grond van de aanneemovereenkomst is de Ondernemer (aannemer) hiervoor verantwoordelijk.

Bijlagen**Artikel 26**

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van en Verkrijger verklaart zich genoegzaam bekend met de inhoud van:

1. Situatietekening VK-H-00, d.d. 16-07-2025
2. Concept akte van levering <<kenmerk + datum opnemen>>

Aldus overeengekomen en getekend en per pagina geparafeerd in tweevoud,

te Son en Breugel

te

op _____

op _____

Verkoper

Verkrijger