

Contractnummer : 330.30001763.....  
Projectnaam : Hyde Park - Blok 22 - Victoria  
Bouwnummer : .....

## KOOPOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHT(EN)

### ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling B.V.  
Postbus 51262  
1007 EG Amsterdam

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 330.30001763.....

### **Nemen in aanmerking**

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Haarlemmermeer** een bouwplan voor een gebouw ontwikkeld in het plangebied **Hyde Park - Blok 22 - Victoria** te **HOOFDDORP**, hierna te noemen "het Project", waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is als gemeente Haarlemmermeer sectie **AL** nummer(s) 3195 en 3197, groot circa 3430 centiare (m<sup>2</sup>).
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 Gopisingh Van Os Notarissen B.V. te HOOFDDORP, 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)

€ .....

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst

Contractnummer 330.30001763.....

vermelde koopsom de alsdan 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.

Contractnummer 330.30001763.....

- 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 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 de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **7%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (excl. omzetbelasting) vanaf **1-04-2026** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen; Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.
- 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 **1-04-2026**, 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.
- 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.

Contractnummer 330.30001763.....

- 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 met het daarop in aanbouw zijnde gebouw  
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 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 hypotheeken 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.

Contractnummer 330.30001763.....

- 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 330.30001763.....

#### **Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke oplevering van het/de privé-gedeelte(n) geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in het in de splitsing betrokken perceel grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 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**

- 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 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.



Contractnummer 330.30001763.....

- 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 330.30001763.....

#### **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 ontlelen.

#### **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.

Contractnummer 330.30001763.....

### **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:
- 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 Verkrijger 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/bepaling 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

Contractnummer 330.30001763.....

- 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 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 Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars**

De koper wordt van rechtswege lid van de vereniging. De koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van tweehonderdvijftig euro (**€ 250,00**) voor de woning voldoen bij de ondertekening van de akte van levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de vereniging, waaronder in ieder geval begrepen de kosten voor de opstalverzekering (koper dient daar verplicht in deel te nemen) et cetera. Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst door de notaris op een rekening ten name van de vereniging worden gestort.

Contractnummer 330.30001763.....

### **Artikel 28 Administratief beheer**

De verkoper heeft besloten om als eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: Munnik V.V.E. Beheer B.V. te Hoofddorp. Munnik V.V.E. Beheer B.V. zal ook worden belast met het administratief-, technisch- en financieel beheer van eerdergenoemde vereniging.

Deze overeenkomst is gesloten voor een periode die eindigt aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging. Na deze periode is de vereniging vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten

### **Artikel 29 Volmacht**

Koper dient in de akte van levering van het verkochte volmacht te verlenen aan zowel iedere medewerker van notaris kantoor Gopisingh Van Os Notarissen, als aan het bestuur van de vereniging, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig, namens hem te verschijnen bij een akte van rectificatie en/of wijziging van de betreffende akten van (hoofd- en onder-) splitsing, indien mocht blijken dat (een van) deze splitsingsakten wijziging behoeft/behoeven. De hier bedoelde volmacht eindigt één jaar nadat het laatste deel van het gebouw door de ondernemer aan de desbetreffende eigenaar(s) is opgeleverd.

### **Artikel 30 Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

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. De Algemene voorwaarden zijn te raadplegen op [www.gvon.nl](http://www.gvon.nl).

### **Artikel 31 Inschrijving in de openbare registers**

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

### **Artikel 32 Verdere bijzondere bepalingen** **Haarlemmermeer en Schiphol**

Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen. Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl). Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

Contractnummer 330.30001763.....

In voormeld concept van de akte van levering is/wordt een boete-/kettingbeding opgenomen waarbij ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer door verkoper aan koper de verplichting wordt opgelegd om opvolgende eigenaren te informeren over het wonen in een luchthavenomgeving.

### **Zelfbewoningsplicht**

Voor de woningen met een VON-koopprijs tot de maximale Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2025: € 450.000) geldt dat door de gemeente Haarlemmermeer aan de verkoper de verplichting is opgelegd om aan de koper voor een termijn van twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woningen en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen een verplichting tot zelfbewoning door koper, dan wel door een of meer bloedverwanten in de eerste graad van de koper en verbod tot doorverkoop op te leggen. De letterlijke tekst van de door de gemeente aan de verkoper opgelegde verplichting luidt:

*"Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop*

*HP verplicht zich om in de koopovereenkomst en de akte van levering of vestiging van een zakelijk recht met een koper van en door haar in het Contractgebied uit te geven betaalbare koopwoning (hierna: de Woning) op te (doen) nemen:*

- 1. De koper zal gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereedmelding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna: bloedverwanten).*
- 2. Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meeste recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*
- 3. Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
- 4. Het bepaalde in lid 1 en lid 3 is niet van toepassing in geval van:*
  - a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwant(en);*
  - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
  - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
- 5. Burgemeester en wethouders kunnen - onverminderd het bepaalde in lid 4 - na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
  - a. verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;*
  - b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
  - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.*

*Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*

Contractnummer 330.30001763.....

6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel a is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend én of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, danwel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij Koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*
8. *De koper is verplicht gedurende de in artikel 1 bedoelde termijn alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel."*

**Kosten openbaar parkeren**

In het hiervoor in de overwegingen van deze overeenkomst genoemde project Hyde Park worden openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage aangelegd t.b.v. het realiseren van een autoluwe wijk. In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting met een ketting- en boetebeding worden opgenomen met betrekking tot het verplicht door de koper en alle opvolgende eigenaren/gebruikers moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud en de instandhouding van die openbare parkeerplaatsen in het voormelde Hyde Park. Deze kosten, in aanvang bedragende zes euro (€ 6,00) prijspeil 2025 (inclusief eventuele belastingen) per maand zullen via de servicekosten van de vereniging worden voldaan aan de betreffende eigenaar van de openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage. De kosten zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

**Artikel 33 Hypotheekoffertes**

1. De verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van de hypotheekofferte(s). Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6 van de aannemingsovereenkomst.
2. De koper kan op een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in artikel 7 lid 1 en/of lid 3 van de aannemingsovereenkomst uitsluitend een beroep doen door aan de verkoper tenminste één (1) schriftelijke afwijzing te verstrekken.



Contractnummer 330.30001763.....

#### **Artikel 34 Eteck**

De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en koeling wordt aangesloten op een net, waarvan Eteck Warmte Holding B.V., hierna te noemen: "Eteck" als leverancier zal optreden, en niet wordt aangesloten op het gasnet. Er zal een recht van opstal en onderopstalrecht gevestigd worden ten behoeve van de warmte en koude installatie.

In de akte van levering en/of algemene akte zullen in dat verband kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen inhoudende onder meer:

1. Dat de koper verplicht is om:
  - a. zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan en in stand te laten ter zake van de levering van warmte;
  - b. in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verplichten om als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan en in stand te laten ter zake van de levering van warmte; en
  - c. in geval van leegstand, zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan voor de periode van 'leegstaan' (dat wil zeggen tot aan de ingangsdatum van de leveringsovereenkomst met de nieuwe huurder/afnemer van de betreffende woning of het betreffende appartement); en
2. de koper te verbieden, en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verbieden, om apparaten of installaties in de woning of het appartement te gebruiken en/of aan te brengen anders dan de binneninstallatie en de afleverset, welke bestemd zijn voor de normale verwarming van de woning of het appartement en/of de bereiding van warm tapwater; en
3. de koper te verbieden warmte en koude van een ander dan Eteck in te kopen.
4. Dat koper zorgdraagt voor adequaat onderhoud en functioneren van de binnen installatie (waaronder bijvoorbeeld vloerverwarming etc.)
5. de koper te verplichten om de verplichtingen als bedoeld onder 1. t/m 4. aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding (telkens in de notariële akte van levering), de overtreding waarvan telkens bestraft wordt met een direct van de betreffende koper opeisbare boete ten behoeve van Eteck van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt

De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) vóór de oplevering van het verkochte door de verkoper aan de koper met Eteck te hebben gesloten. Ondernemer UBA zal daartoe uw gegevens aan Eteck verstrekken.

Contractnummer 330.30001763.....

### **Artikel 35 Ontwikkelingsgebied Hyde Park en herontwikkeling**

1. De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat het verkochte is gelegen in een (her)ontwikkelingsgebied, in welk gebied in de komende jaren mogelijk diverse panden worden herontwikkeld. Ter zake de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van het verkochte verwijst de verkoper de koper naar het bestemmingsplan, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeente Haarlemmermeer. Ter zake afwijkingen van het bestemmingsplan en bestemmingsplanwijzigingen verwijst de verkoper de koper naar de gemeente Haarlemmermeer. De verkoper en de ondernemer zijn op geen enkele wijze jegens de koper aansprakelijk ter zake toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het verkochte en de koper kan ter zake van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het verkochte geen enkele vordering jegens de verkoper, de bewaarder en de ondernemer doen gelden.
2. De koper is ermee bekend dat het project Victoria deel uitmaakt van project Hyde Park.
3. De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de verkoper, en de ondernemer zich het recht voorbehouden de onderhavige deelfase van het Project Hyde Park gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen/appartementen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken.
4. Verder heeft de verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De verkoper casu quo de ondernemer zijn/is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De verkoper casu quo de ondernemer zullen/zal de wijzigingen, tenzij die van ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de koper.
5. De omvang van het bouwplan project Hyde Park waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent onder andere dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen etc.) is onder voorbehoud.
6. De koper is er voorts mee bekend dat bij de oplevering van zijn woonappartement in het ontwikkelingsgebied nog (her)ontwikkelingen gaande zullen zijn. Hierdoor kan het zijn dat bij de oplevering van zijn woonappartement nog niet alle openbare voorzieningen zullen zijn gerealiseerd en dat in het ontwikkelingsgebied nog bouwwegen zullen zijn gelegen, waardoor de bereikbaarheid van gebouw Victoria op dat moment nog niet optimaal zal zijn. Tevens dient koper er rekening mee te houden dat er gedurende de realisatie van het ontwikkelingsgebied ook geluidshinder zal zijn.

Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Contractnummer 330.30001763.....

### **Artikel 36 Bezwaar**

Koper verplicht zich bij voorbaat jegens verkoper (dan wel een aan verkoper gelieerde moeder-, dochter- of zusteronderneming) geen bezwaar te zullen maken dan wel (administratief) beroep aan te tekenen tegen de bouw en/of ontwikkeling van onderhavige deelfase en van de opvolgende fasen in het project Hyde Park indien verkoper (dan wel een aan verkoper gelieerde moeder-, dochter- of zusteronderneming) voor één van de deelprojecten in Hyde Park een RO-procedure zullen moeten doorlopen en/of een nieuwe omgevingsvergunning zullen moeten aanvragen.

### **Artikel 37 Aanvullende (zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen:**

1. De verkoper heeft het recht om op de minst bezwarende wijze zowel ten nutte als ten laste – doch voor zover niet ten nadele van de koper daar waar het betreft de begrenzingen – van het verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, de (onder)splitsingsakte en/of splitsingstekeningen te wijzigen, een en ander in aanvulling op de hiervoor in deze overeenkomst reeds genoemde (zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen.
2. De verkoper zal uitsluitend overgaan tot de hiervoor in lid 1 van dit artikel 37 genoemde bevoegdheid in overleg met de notaris en de koper, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven, wordt vereist door de gemeente Haarlemmermeer casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

### **Artikel 38 Borging parkeren**

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan de verkoper de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

- "13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.*
- 13.7 Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in stand te (doen) houden.*
- 13.8 HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op*

Contractnummer 330.30001763.....

*gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan. Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

Hyde Park blok 22 Victoria heeft geen eigen parkeergarage. Bewoners en bezoekers dienen gebruik te maken van de openbare parkeergarage. In de openbare parkeergarage wordt tenminste 3 jaar na oplevering van het blok 22 Victoria een deelautosysteem in stand gehouden.

Het vorenstaande is/wordt (nader) uitgewerkt in het voormelde concepten van de akten van (onder)splitsing en in de akte van levering.

**Bijlagen**

1. de akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 19 juni 2025 en de concept akte van ondersplitsing A2 (Huis 2) d.d. 1 augustus 2025
2. de splitsingstekening hoofdsplitsing d.d. 30 april 2025 en de splitsingstekening ondersplitsing A2 (Huis 2) d.d. 14 juni 2025
3. het concept van de model akte van levering d.d. 1 augustus 2025
4. het model van de leveringsovereenkomst warmte en koude van Eteck versie200611 inclusief bijbehorende bijlagen:
  - Algemene Leveringsvoorwaarden kleinverbruikers 2019
  - Algemene Aansluitvoorwaarden consumenten kleiner dan 100 kW Eteck 2016
  - 2025 tariefblad Hoofddorp Hyde Park
  - Mandaat - Toestemming uitlezen actuele meterstanden

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,