

**KOOPOVEREENKOMST** Project 'Boutiquehotel Duynrijck' te Noordwijk  
(zonder waarborg- en/of garantieregeling)

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Chronos Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Katwijk, feitelijk adres: Heerenweg 1 B, 2222 AM Katwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67690025, rechtspersonen samenwerkingsverbanden informatienummer (RSIN) 857131965 en/of de aan haar gelieerde vennootschappen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Hogewoning en B.J. van Beers,

hierna te noemen: '**verkoper**'; en

2.

Achternaam	:	Man / Vrouw
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Telefoonnummer(s)	:	
E-mail adres(sen)	:	

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

Bedrijfsnaam	:
Adres	:
Postcode / Woonplaats	:
KvK nummer	:
E-mail adres(sen)	:
Telefoonnummer(s)	:

hierna (samen) te noemen: '**koper**';

sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een hotelappartement

**VERKLARINGEN VOORAF**

Verkoper is / wordt eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de Duindamseweg 17, 2204 AR Noordwijk, *thans* kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie C nummer 436.

Op deze grond wordt een gebouw gesticht. Het toekomstige gebouw is/zal worden gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing verleden/te verlijden voor mr. A.C.T. De Witte, notaris te Katwijk. Koper koopt een van deze appartementsrechten.

Voor de bouw van het hotelappartement is/wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met nader te bepalen aannemer (hierna te noemen: 'aannemer') tegen een aanneemsom van € , **inclusief**

**21% omzetbelasting**, hierna te noemen: '**de aannemingsovereenkomst**'.

Koper verplicht zich binnen 14 dagen, nadat de definitieve aannemingsovereenkomst hem is aangeboden, te ondertekenen volgens bijgaand model (behoudens ondergeschikte wijzigingen). Deze aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand is gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

De terminologie in de aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst. Daarin wordt de koper aangeduid als 'de Verkrijger' en de aannemer als 'de Ondernemer'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

**INDELING**

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

**HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mr A.C.T. De Witte te Katwijk of een van de andere notarissen van Verhees Notarissen N.V., of zijn/haar waarnemer. Het telefoonnummer van het notariskantoor is: 071-2077400. Het e-mailadres is: info@verheesnotarissen.nl.
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van het nieuw te bouwen hotelappartement bij uitsluiting bevoegd.

**HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP****1. Het object**

Object van deze koopovereenkomst is:

het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van ruimten, op de splitsingstekening aangeduid met nummer \_\_\_\_\_, onderdeel uitmakend van de (onder)splitsing van het door verkoper te stichten hotelgebouw, gesplitst in appartementsrechten, gelegen aan de Duindamseweg 17, 2204 AR Noordwijk, thans kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie C nummer 436



- geldig zijn tot ten minste één maand na de in deze akte vermelde datum van het ondertekenen van de akte van overdracht; en
- afgegeven zijn aan de notaris door een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht; en
- op eerste verzoek van de notaris aan de notaris kunnen worden uitgekeerd.

### 3. Kostenverdeling

De kadasterkosten, de notariskosten, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper.

De kosten van toetreding tot de vereniging van eigenaars, die de vereniging of haar administratief beheerder eventueel in rekening brengt, zijn voor rekening van koper, zijnde een bedrag groot tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) als startkapitaal.

### 4. Omzetbelasting

Het appartementsrecht maakt deel uit van een nog te stichten gebouw dat op grond staat waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een hotelgebouw.

Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat de grond een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief). Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### 5. Heffingen en overige belastingen

Omdat het gebouw waarvan het object deel uitmaakt, nog niet is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het object zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging met betrekking tot het object en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- of onderhoudsfondsen.

## HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

### 1. Onderzoek openbare registers

- a. De juridische staat blijkt uit de bijlagen bij deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:
- Een kopie van de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten.
  - Een kopie van de splitsingstekening die bij het gebouw hoort.
  - Een uittreksel uit het kadaster, waaruit onder meer blijkt:
    - er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
    - er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
    - er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht.
- Verkoper en koper hebben deze bijlagen ingezien.
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten.

### 2. Lasten en beperkingen

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.

Zo is hij niet bekend met:

- een (aanstaande) aanwijzing van het gebouw als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of

- dorpsgezicht;
- aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het gebouw ligt;
- voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het gebouw;
- een antispeculatiebeding met betrekking tot het object;
- een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan koper mee. Als deze beperkingen voor koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft koper het recht deze koopovereenkomst – in aanvulling op de in hoofdstuk 6 vermelde ontbindende voorwaarde(n) – te ontbinden.

Voor koper geldt:

- Hij heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek heeft hij geen (andere) lasten en beperkingen kunnen afleiden (dan hiervoor vermeld). Hij aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.
- Hij aanvaardt de in de akte op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen vermelde erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dan wel beperkingen van overheidswege.
- Hij ziet af van het laten verrichten van een erfdiensbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico dat er andere erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen bestaan die niet in de laatste akte van overdracht staan, behalve voor zover verkoper hiervoor het risico draagt.
- Hij is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

### **3. Overige garanties verkoper**

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

### **5. Geen ballotage**

De overdracht van het object is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging.

## HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

### 1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein

Verkoper verklaart dat de grond waarop het (hotel)gebouw wordt gebouwd, waarvan het object deel gaat uitmaken voor de start van de bouw van het gebouw de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn. Voor de bouw van het gebouw is een omgevingsvergunning verleend.

Koper is ermee bekend dat de grond op dit moment nog niet bouwrijp is gemaakt.

### 2. Oppervlakte

Het is verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten afwijken van de grenzen zoals die op de splitsingstekening zijn aangegeven.

### 3. Verontreiniging

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object en/of het gebouw, buiten de oliespot die is omschreven in het milieu hygiënische vooronderzoek A0063/PDI/rap1 van IDDS [versie 21 januari 2021], niet zodanig verontreinigd dat de horecabestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het gebouw of grond geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

## HOOFDSTUK 6. ONTBINDEnde VOORWAARDEN

1. Aan deze overeenkomst zijn ontbindende voorwaarden verbonden.  
Door **uitsluitend de verkoper** een beroep te doen op een van de hierna vermelde voorwaarden wordt deze overeenkomst ontbonden zodat er geen overdracht plaatsvindt.  
Deze koopovereenkomst is gesloten onder de volgende ontbindende voorwaarde:  
dat verkoper zich beroept op een na de ondertekening van deze overeenkomst ontstane, maar op de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht bestaande verplichting om het object te koop aan te bieden aan het Rijk, de provincie of de gemeente (Wet voorkeursrecht gemeenten);
2. De ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen door aan de notaris te verklaren dat de verkoper deze overeenkomst ontbindt. Deze verklaring moet schriftelijk of per e-mail aan de notaris worden gedaan en binnen een termijn van:  
- vijf werkdagen na de ontvangst van de mededeling van de aanwijzing.
3. De koper verklaart dat in deze overeenkomst geen financieringsvoorbehoud is opgenomen en is zich bewust van de gevolgen hiervan.
4. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen om te voorkomen dat er wordt ontbonden op grond van de in lid 1 vermelde voorwaarden en na te laten wat wel tot een ontbinding zou kunnen leiden.  
Als het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 2 komt door het niet nakomen van de hiervoor vermelde verplichtingen, is deze overeenkomst ontbonden en is de partij die in gebreke is aan de andere partij een boete verschuldigd van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding vindt schriftelijk of per e-mail aan de notaris plaats.
5. Als de verkoper een terecht beroep doet op de ontbindende voorwaarde wordt deze overeenkomst ontbonden en werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst.

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 opgenomen ontbindende voorwaarden en artikel 12 opgenomen opschortende voorwaarden van toepassing.

## HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT

### 1. Akte en datum van overdracht

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt **zo spoedig mogelijk (en overigens wanneer de opschortende voorwaarden als genoemd onder B. van de SLOTBEPALINGEN allen in werking zijn getreden), maar in ieder geval binnen zes weken** ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in deze koopovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden.
- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 12 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden.

Als de grond op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht niet op naam van de verkoper, maar op naam van een derde staat, gaat de koper ermee akkoord dat - als de verkoper dit wenst - die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel door middels van een verzamelakte.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van het object heeft plaatsgevonden.

### 2. Verplichtingen verkoper bij overdracht

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheeken en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

### 3. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw voldoende is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van

oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten. Deze verplichting geldt niet als het gebouw al op deze wijze is verzekerd door de vereniging.

#### **4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper met uitzondering van de zakelijke lasten, zijnde onder meer de onroerende zaakbelasting en waterschapslasten, welke lasten met ingang van **1 januari 2024** voor rekening van koper zijn.

Als koper op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk is voor bijdragen aan de vereniging, verplicht verkoper zich die bijdragen te betalen.

#### **5. Betaling koopprijs e.d.**

Koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

#### **6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

### **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

#### **1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder voor zover van toepassing begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom, het op tijd geven van de in hoofdstuk 3 vermelde bankgarantie of het niet tijdig ondertekenen van de aannemingsovereenkomst – niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

De hier genoemde boetes zijn gemaximeerd op 10% van de koopsom.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder 'a' bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na 30 dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

#### **Extra bepalingen bij niet-nakoming door koper**

Als koper zijn verplichtingen niet nakomt, maar wel een waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft gegeven, kan het bedrag van de waarborgsom of bankgarantie worden betaald als dagboete, zoals bedoeld onder a, of als boete, zoals bedoeld onder b.

#### **2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot



de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### 3. Juridische en feitelijke gebreken

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:

- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 en in de bijlage opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of
  - herstel,voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

### 4. Schade

- a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
  - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
  - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van

overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.

Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

## 5. Overmacht

Als bij koper of verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen 10 dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

## SLOTBEPALINGEN

### A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

### B. Opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt verder aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:
  - a. vóór **30 juni 2023** ten minste 70% van de hotelappartementen, waaruit dit bouwproject bestaat, zijn verkocht op grond van een overeenkomst (nagenoeg) overeenkomstig dit model, tenzij de verkoper binnen deze termijn de koper schriftelijk of per e-mail informeert dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde deze overeenkomst toch wordt uitgevoerd;
  - b. vóór **30 juni 2023** de verkoper alle vergunningen, toestemmingen en vrijstellingen die voor dit project nodig zijn heeft verkregen;
  - c. de verkoper het perceel grond waarop dit project wordt gerealiseerd heeft overgedragen gekregen dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft gekregen;
  - d. vóór **30 juni 2023** voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde object deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Dieren en voor zover nodig onder de Wet natuurbescherming is/zijn afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. In plaats van de datum van ondertekening van de overeenkomst door de koper en/of ontvangst van de door de koper ondertekende overeenkomst, geldt voor
  - lid 2 van Hoofdstuk 3 (waarborgsom);
  - artikel 11 lid 2 (start bouw) van de algemene voorwaarden;als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld, stelt de verkoper de koper daarvan binnen veertien (14) dagen, bij voorkeur schriftelijk of per e-mail, op de hoogte. Als de verkoper dit niet doet is hij (zonder ingebrekestelling) aan de koper een boete verschuldigd van tien euro (€ 10,00) voor elke dag dat het op de hoogte stellen later plaatsvindt.

Als de verkoper vermoedt dat een of meerdere van de in lid 1 vermelde opschortende voorwaarden niet zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk of per e-mail een

verzoek tot verlenging van maximaal 12 maanden te doen.

De koper ondertekent, als hij akkoord gaat, dan vóór afloop van de eerder vermelde termijn het verzoek tot verlenging en stuurt dit aan de verkoper. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 vermelde termijn door de koper wordt getekend wordt deze overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

4. De opschortende voorwaarden zijn eveneens in vervulling gegaan indien Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarden de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 12 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van het hotelappartement, in vervulling zijn gegaan.

### **C. Overige bepaling**

De koper zal tegelijk met de ondertekening van onderhavige koopakte het model van de exploitatie- en beheerovereenkomst voor akkoord ondertekenen voor de exploitatie en het beheer van het hotel met parkeergarage, welke overeenkomst met Noorlander Vastgoed BV dan wel nader door deze aan te wijzen dochtermaatschappij en de toekomstige eigenaren van hotelappartementen telkens zal worden aangegaan.

### **D. Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.  
Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.  
Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

### **E. Meerdere personen koper/verkoper**

Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
  - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
  - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **F. Woonplaats bij notaris**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

### **G. Aanvullende bepalingen**

1. Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal de verkoper bij de notariële overdracht 30% van de koopsom van de inventaris en inrichting inclusief BTW bij de notaris in depot storten.
2. Koper is er mee bekend dat een perceel grond van ca. 151 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven op voormelde tekening van 2 december 2022, thans in gebruik als openbaar fiets- en voetpad nog in eigendom zal

moeten worden overgedragen aan de gemeente Noordwijk..

3. Voor de WKO-installatie in het gebouw zal ten behoeve van de desbetreffende leverancier een recht van opstal worden gevestigd. Koper is hiermee bekend. Met de eigenaar van de WKO-installatie zal een leveringscontract worden afgesloten voor de levering van warmte en koude voor de hotelappartementen als de algemene ruimte.

4. Onder verwijzing naar het bepaalde onder 5 van de aannemingsovereenkomst zal verkoper de inrichting en inventaris van het verkochte opleveren uiterlijk binnen 100 werkbare werkdagen na de bouwkundige oplevering van de laatste hotelkamer door de ondernemer aan de verkrijgers.

Ondertekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
verkoper

\_\_\_\_\_  
koper

CONCEPT dd. 28 januari 2023

**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift (kopie) van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_.

CONCEPT dd. 28 januari 2023