

**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR  
RECREATIEWONINGEN VOOR NIET PERMANENTE BEWONING  
VERSIE 1-9-2019**

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor Recreatiewoningen voor niet permanente bewoning, versie 1-9-2019
- Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor Recreatiewoningen voor niet permanente bewoning, versie 1-9-2019

**Projectomschrijving** : **42 Recreatiewoningen Vakantiepark Volendam te Volendam**  
**Fase** : **@**  
**Bouwnummer** : **@**  
**Type** : **@-persoons Luxe/Comfort**

**De ondergetekenden:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wijnen Recreatiebouw B.V.**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende aan de Visbystraat 5 te 7418 BE Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Nederland te Zwolle onder dossiernummer 38020306, hierna te noemen 'Ondernemer'

en

naam :  
voornaam voluit :  
adres :  
postcode en woonplaats :  
beroep :  
geboorteplaats :  
geboortedatum :  
telefoon privé :  
telefoon mobiel :  
e-mailadres :  
legitimatiebewijs :  
ID-kaartnummer :

**@OPTIE1@**

wel/niet gehuwd (met/zonder huwelijkse voorwaarden) / samenwonend met:

naam :  
voornaam voluit :  
adres :  
postcode en woonplaats :  
beroep :  
geboorteplaats :  
geboortedatum :  
telefoon privé :  
telefoon mobiel :  
e-mailadres :  
legitimatiebewijs :  
ID-kaartnummer :

wordt de Recreatiewoning op beider naam gekocht? ja/nee

**@OPTIE2@**

te deze handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

bedrijfsnaam :  
statutair gevestigd te :  
kantoorhoudende te :  
ingeschreven in het KvK-handelsregister onder dossiernummer :

**@OPTIE3@**

handelt voor zichzelf dan wel voor een aan hem gelieerde onderneming.

(de definitieve keuze dient uiterlijk 14 dagen voor levering bekend te zijn bij de Notaris)

hierna te noemen 'Verkrijger',

**in overweging nemende:**

dat, Ondernemer een Vakantiepark met grondgebonden Recreatiewoningen (en 2 bovenwoningen) met bijbehorende voorzieningen zal stichten op een perceel bouwterrein te Volendam waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is Slobbeland 5, 1131 AA en kadastraal bekend als gemeente EDAM sectie D nummers 13806, 14690 en 14466 gedeeltelijk, hierna te noemen 'Vakantiepark', ook wel bekend als 'Vakantiepark Volendam';

dat, Ondernemer het Vakantiepark zal (laten) splitsen in appartementsrechten (Boek 5 BW vereniging) overeenkomstig de model akte van splitsing (KNB model 2006) met daarbij behorende tekening(en) en de in die akte vastgestelde en/of aangeduide reglement, hierna te noemen 'Appartementsrecht';

dat, het Appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in het Kadaster van de voornoemde akte van splitsing;

dat, Ondernemer de bovengenoemde werkzaamheden zal laten uitvoeren door Gietema Wevers notarissen gevestigd te Apeldoorn (aan de Prins Willem Alexanderlaan 717, telefonisch te bereiken op 055-578 22 22 of per mail via [info@gietemawevers.nl](mailto:info@gietemawevers.nl)), hierna te noemen 'Notaris'.

Een exemplaar van het concept van de akte van splitsing is door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht. Verkrijger is ermee bekend dat dit een concept akte betreft en dat op detailpunten nog wijzigingen kunnen worden aangebracht.

**zijn per @ overeengekomen als volgt:**

- I. Ondernemer verkoopt aan Verkrijger, die koopt van Ondernemer: het Appartementsrecht rechtgevend op het 1/42 onverdeelde aandeel in het in de overweging genoemde Vakantiepark, die de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, te weten een Recreatiewoning met terras, tuin en één parkeerplaats, met bouwnummer @ als weergegeven op de situatietekening, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht, met de - voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, hierna te noemen 'Verkochte'.  
  
Bij deze aanvaardt Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, de erfdienstbaarheden, de kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, de beheerovereenkomst, de verhuursamenwerkingsovereenkomst en de verhuurbemiddelingsovereenkomst omschreven in de bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlagen.
- II. Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde Vakantiepark en Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van het concept van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het Vakantiepark waarvan het (de) aan Verkrijger verkochte Appartementsrecht(en) een aandeel uitmaken, op boven omschreven grond, de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

hierna te noemen 'Recreatiewoning'.

III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

A.	voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:		
	1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)	€	@,-
	2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€	@,-
B.	voor wat betreft de aanneemsom de nog <b>niet</b> ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€	@,-
C.	roerende zaken (inclusief omzetbelasting), aangegeven op de inventarislijst welke als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd	€	@,-
<hr/>			
	Totaal (A + B + C)	€	@,-

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan Verkrijger ter hand wordt gesteld.

Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een Notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere Verkrijgers van een Appartementsrecht in het hiervoor genoemde Vakantiepark.

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien het percentage van de omzetbelasting van rechtswege wordt gewijzigd, wordt het gewijzigde percentage geacht van toepassing te zijn.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

**Levering**

**Artikel 1**

De levering van het Verkochte, met daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die Notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch binnen vier weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikel 2, 9 en 10 van deze akte kan worden ontbonden.

**Bedenktime**

**Artikel 2**

Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en andere bijlagen als genoemd op de laatste pagina van deze overeenkomst. Indien de Verkrijger een natuurlijk persoon is, heeft Verkrijger gedurende drie werkdagen na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan Verkrijger, het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Afwijkende perceelgrootte**

**Artikel 3**

1. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende bij het Appartementsrecht zelf, geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot****Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

**Termijnen en betalingsregeling****Artikel 5**

- 1.I De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
- de grondkosten: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
  - de koop-/aanneemsom minus de grondkosten: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aanneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:
- |    |     |   |   |     |
|----|-----|---|---|-----|
| 1. | 10% | zodra met de bouw van de betreffende Recreatiewoning een aanvang is gemaakt (fundering wel meegerekend) | € | @,- |
| 2. | 20% | zodra de ruwe begane grondvloer gereed is   | € | @,- |
| 3. | 20% | zodra de ruwe verdiepingsvloer gereed is  | € | @,- |
| 4. | 25% | zodra het dak waterdicht is   | € | @,- |
| 5. | 20% | zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk gereed is  | € | @,- |
| 6. | 5%  | bij oplevering, te voldoen 48 uur vóór de oplevering van de Recreatiewoning                             | € | @,- |
| 7. |     | 50% van de prijs van de roerende zaken, te voldoen bij start bouw van de betreffende Recreatiewoning    | € | @,- |
| 8. |     | 50% van de prijs van de roerende zaken; te voldoen 48 uur vóór de oplevering van de Recreatiewoning     | € | @,- |
2. Behoudens het geval waarin Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door Ondernemer ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- |   |                      |   |     |
|---|----------------------|---|-----|
| - | termijn grondkosten  | € | @,- |
|   | <b>@OPTIE@</b>       |   |     |
| - | termijn aanvang bouw | € | @,- |
| - | etc.                 | € | @,- |
- De bovenstaande bedragen zijn inclusief omzetbelasting.
4. Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.
5. Indien en voor zover Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is Verkrijger daarover aan Ondernemer een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
6. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het Verkochte of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal Verkrijger in afwijking van lid 5 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de Ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
7. De rente als bedoeld in lid 5 en lid 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door Verkrijger 50% mag worden gedeclareerd door Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden

gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

9. Indien de termijn 6 en 8 als bedoeld in lid 1.II van dit artikel niet tijdig betaald worden door Verkrijger zal het Verkochte door Ondernemer niet vrijgegeven worden voor (eventuele) verhuur.

### **Bouwtijd**

#### **Artikel 6**

1. Ondernemer verbindt zich de Recreatiewoning (het privé-gedeelte) binnen 200 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de Verkrijger.
2. De ruwe begane grondvloer van de Recreatiewoning is nog niet gereed. Ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan Verkrijger mededelen.

### **Verplichting tot sluiten overeenkomst inzake beheer en/of verhuurbemiddeling**

#### **Artikel 7**

1. Verkrijger is van rechtswege, voor zolang hij (mede) eigenaar casu quo zakelijk genotsgerechtigde is van een Appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaars Vakantiepark Volendam aan de Slobbeland 5 te Volendam, hierna te noemen 'VvE'.
2. Verkrijger is ermee bekend dat de VvE een verhuursamenwerkingsovereenkomst en een beheerovereenkomst met Landal GreenParks Beheer en Projecten B.V. gevestigd te Zwolle (aan de Hanzelaan 320) en ingeschreven bij de Kamer van Handel onder nummer 34158168), hierna te noemen 'Landal', heeft afgesloten/zal gaan afsluiten met een looptijd van 10 jaren vanaf de eerste dag van exploitatie. Beide overeenkomsten zijn door partijen gewaarmerkt aan deze overeenkomst gehecht.
4. Verkrijger verplicht zich er toe een verhuurbemiddelingsovereenkomst met Landal aan te gaan, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. De verhuurbemiddelingsovereenkomst is onlosmakelijk met de Recreatiewoning verbonden.
5. Verhuur anders dan via de door de VvE aangewezen verhuurder is niet toegestaan. Bij vervreemding is Verkrijger verplicht om als bedoeld in artikel 28, zijn rechtsopvolger(s) te verplichten om de contractpositie over te nemen en aan alle voor hem uit de verhuurbemiddelingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen te voldoen evenals zich te committeren aan de in de model verdeelsleutel huuropbrengst beschreven werkwijze, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. Bij niet-naleving/overtreding van het in dit lid genoemde verbeurt Verkrijger een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de VvE van € 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) voor elke week dat de overtreding voortduurt, zonder nadere ingebrekestelling, waarbij een gedeelte van de week telt als volledige week.
6. In verband met de handhaving van een goed kwaliteitsniveau van de Recreatiewoning verplicht Verkrijger zich de woning bij verhuur uit te rusten met een standaard (door Landal goedgekeurd) inventarispakket, zoals in de inventarislijst, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

### **Overheidssubsidie**

#### **Artikel 8**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 9**

1. De Verkrijger maakt met betrekking tot de onderhavige koop uitdrukkelijk geen voorbehoud voor de financiering van het Verkochte en de realisatie van de Recreatiewoning(en).
2. Niet van toepassing
3. Deze Koop-/aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Ondernemer en Verkrijger eveneens op heden gesloten verhuurbemiddelingsovereenkomst én de tussen de VvE en Landal gesloten/af te sluiten verhuursamenwerkingsovereenkomst en beheerovereenkomst, als bedoeld in artikel 7, één onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van één of meer van deze overeenkomsten, is/zijn de andere overeenkomst(en)



eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard, overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

### **Opschortende voorwaarden**

#### **Artikel 10**

Deze Koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden:

1. Niet van toepassing; en
2. Niet van toepassing; en
3. Ondernemer de benodigde grond in eigendom heeft verkregen en de VvE opgericht heeft, alsook de bevoegdheid om te kunnen overgaan tot vervreemding.

Uitsluitend Ondernemer kan een beroep doen op voormelde voorwaarden.

De datum, waarop alle in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht dagen na desbetreffende datum door Ondernemer schriftelijk aan Verkrijger worden meegedeeld.

Ondernemer zal bij niet in vervulling gaan van (een van) deze voorwaarden dit eveneens binnen acht dagen na het verstrijken van de betreffende termijn schriftelijk aan Verkrijger mededelen.

### **Overgangsbepalingen**

#### **Artikel 11**

Niet van toepassing.

### **Termijnen**

#### **Artikel 12**

1. Voor artikel 1 van de overeenkomst, alsmede artikel 13 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door Ondernemer van de door Verkrijger ondertekende akte, als peildatum het moment waarop alle in artikel 10 genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
2. De opschortende voorwaarden van artikel 10 impliceren hebben geen invloed op de wettelijke bedenktijd bedoeld in artikel 2.
3. De termijn van 8 dagen als bedoeld in artikel 6 lid 2 en artikel 10 wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting het bedrijf van Ondernemer voor een termijn van 3 dagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval Ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum of bedoelde peildatum schriftelijk aan Verkrijger mee te delen.
4. De toezending van de betreffende factuur aan Verkrijger met vermelding van de aanvangsdatum wordt gezien als schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel 6 lid 2.

### **Betaling**

#### **Artikel 13**

De betaling van de eerste termijnen die op moment van de eigendomsoverdracht verschuldigd zijn vermeerderd met omzetbelasting zal geschieden via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

De betaling van de overige termijnen zal rechtstreeks aan Ondernemer geschieden.

### **Volmacht aan Ondernemer en VvE bestuur**

#### **Artikel 14**

Verkrijger - en Verkrijger spant zich in om zijn geldverstrekker daar eveneens toe te bewegen - verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan Ondernemer, alsmede aan het bestuur van de VvE of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de bouw en tot maximaal 2 jaar na oplevering van het gehele Vakantiepark tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of rechten van opstal (i.v.m. nutsvoorzieningen) voor en ten laste van het Vakantiepark en/of publiekrechtelijke organen, welke voortvloeien uit het gebruik en/of feitelijke situatie van het Vakantiepark c.q. het Verkochte.
- b. het wijzigen dan wel aanpassen van het in de splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement aan de feitelijke situatie in, om en aan het Vakantiepark.

Bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

**Nakoming Verkrijger****Artikel 15**

De ten laste van Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de Recreatiewoning door meer dan 1 (één) persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze ten opzichte van Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die voor Verkrijger voortvloeien uit deze koop-/aannemingsovereenkomst. Tevens verlenen Verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht om namens elkaar te handelen. Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan Verkrijger zijn uitgebracht.

**Permanente bewoning****Artikel 16**

Verkrijger verplicht zich zijn Recreatiewoning ten behoeve van recreatieve verhuur casu quo recreatief eigen gebruik, met inachtneming van het volgende, te gebruiken.

1. Het is Verkrijger verboden de Recreatiewoning permanent te bewonen, gebruiken of doen gebruiken, in de zin van artikel 1.1 sub o van de Wet basisregistratie personen (Wet BRP).
2. Verkrijger verplicht zich de gemeente Edam-Volendam en/of de VvE op haar verzoek informatie te verschaffen en geeft toestemming aan de gemeente Edam-Volendam en/of de VvE om Landal of de gebruiker te verzoeken informatie te verschaffen ten einde te kunnen controleren dat Verkrijger niet handelt in strijd met het bepaalde lid 1 van dit artikel.
3. Indien Verkrijger in afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel het gekochte voor permanente bewoning gebruikt of voor permanente bewoning in gebruik geeft aan derden, is hij een boete verschuldigd ten behoeve van de gemeente Edam-Volendam van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) per overtreding en voorts een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke bedragen onmiddellijk opeisbaar zullen zijn door het enkele feit der overtreding casu quo niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, een en ander onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Edam-Volendam daarnaast een schadevergoeding te vorderen. Voormelde boetes worden met ingang van 1-1-2018 geïndexeerd volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens, zoals deze worden opgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daarbij is het jaar tweeduizend zes vastgesteld op éénhonderd (2006=100).

**Beding ten behoeve van naastgelegen Gebroeders Jonk B.V.****Artikel 17**

Verkrijger en de VvE zullen geen bezwaar of beroep of enig ander rechtsmiddel aanwenden tegen de naastgelegen bedrijfsuitoefening door en/of toekomstige bedrijfsplannen van Gebroeders Jonk B.V. en Jonk Vastgoed B.V. dan wel haar rechtsopvolgers, zolang deze bedrijfsvoering ongewijzigd of gelijkwaardig is. Op overtreding van dit verbod staat een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding ten behoeve van Gebroeders Jonk B.V.

**Bodemkwaliteit****Artikel 18**

Ondernemer staat er voor in dat het Verkochte geschikt is voor bebouwing en gebruik conform deze overeenkomst.

**Kosten****Artikel 19**

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

**Lasten****Artikel 20**

De onroerende zaakbelasting en waterschapslasten komen voor rekening van Verkrijger vanaf de leveringsdatum.

De overige lasten met betrekking tot het Verkochte zullen (voor zover van toepassing) vanaf de datum van oplevering voor rekening komen van Verkrijger, tenzij anders overeen te komen. Het betreft hier onder meer, maar niet limitatief, de volgende lasten:

- riolrecht;
- verontreinigingsheffing;
- toeristenbelasting;
- vastrecht gas, water en elektra;
- afvalstoffenheffing;
- verzekeringen;
- onderhoud;
- verbruik gas, water, elektriciteit en kabeltelevisie;
- verenigingslasten.

**Informatie****Artikel 21**

Ondernemer verplicht zich Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

**Nederlands recht****Artikel 22**

Op deze overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing, ook indien Verkrijger een niet Nederlander betreft.

**Geschillenbeslechting****Artikel 23**

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.
2. Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij een gewone rechter. Verkrijger en Ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

**Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden****Artikel 24**

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor Recreatiewoningen voor niet permanente bewoning, welke als bijlage aan deze akte is gehecht.

**Rangorde van toepassing zijnde documenten****Artikel 25**

Indien enig document of bijlage als bedoeld bij het onderdeel "document van waarmerking" in strijd is met de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst, prefereren de bepalingen van deze koop-/aannemingsovereenkomst.

**Woonplaatskeuze****Artikel 26**

Ondernemer en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermeld adres, dan wel op een bij brief met bericht van ontvangst aan de andere partij opgegeven adres.

Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan Ondernemer en voormelde Notaris.



**Verklaringen Verkrijger****Artikel 27**

Verkrijger verklaart bekend te zijn met:

1. het feit dat Ondernemer tot verdere verkoop (uitponding) van Appartementsrechten en de bouw van nieuwe Recreatiewoningen op het perceel/de percelen zal overgaan. Verkrijger zal tegen de voorgenomen verdere verkoop (uitponding), de bouw van Recreatiewoningen zowel in fase 1 als in de fase 2 geen bezwaren (direct dan wel door middel van derden) indienen;
2. het feit dat het Verkochte belast is of zal worden met een recht van opstal ten behoeve van de openbare nutsbedrijven zulks in verband met de aanleg van gas, water en elektra en eventuele andere infrastructurele voorzieningen en dat hij de voorziening en het onderhoud daarvan dient te dulden;
3. de erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ten behoeve van de parkvoorzieningen (onder meer over het gebruik van wegen en paden) het parkbeheer en gebruik van de Recreatiewoning, zoals dat is verwoord in het concept van de akte van splitsingsakte die aan deze overeenkomst is gehecht.

Voor de vestiging van deze rechten zal Verkrijger geen recht hebben op een vergoeding.

**Erfdiensbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen****Artikel 28**

1. Bij verkoop of vervreemding onder welke andere titel ook (economische eigendomsoverdracht inbegrepen) van het Appartementsrecht zal de verkrijger het in de artikelen 7, 16, 17 en 28 bepaalde en in de akte van splitsing bedoelde overige verplichtingen inzake het gebruik middels kettingbeding met boetebepaling aan zijn opvolgende verkrijgers opleggen, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn deze verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen een en ander conform de model akte van levering.
2. Voorts worden de hierna omschreven kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek alsmede het navolgende kettingbeding bij deze aan Verkrijger opgelegd en vastgesteld:
  - A. Verkrijger verplicht zich in zijn hoedanigheid van eigenaar van een Appartementsrecht(en) in zijn hoedanigheid van lid van de VvE te onthouden:
    - 1) van het sluiten van overeenkomsten ter zake het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en ter zake het beheer en onderhoud van de privégedeelten met een andere partij dan de door de VvE aangewezen partij;
    - 2) tot einde looptijd van het sluiten van een overeenkomst van verhuur casu quo verhuurbemiddeling met een andere partij dan Landal of een door Landal aan te wijzen derde(n);
    - 3) van het sluiten van een overeenkomst van verhuur c.q. verhuurbemiddeling met aan andere partij dan de door de VvE aangewezen partij;
    - 4) van elke actie of het meewerken aan het tot stand komen van besluiten waarbij, terzake de verhuur en/of verhuurbemiddeling van de privé gedeelten, meer dan één verhuurorganisatie wordt aangewezen of naast de alsdan aanwezige verhuurorganisatie een andere verhuurorganisatie aan te wijzen;
    - 5) tot einde looptijd van elke actie waardoor de tussen de VvE en Landal te sluiten verhuursamenwerkingsovereenkomst en/of beheerovereenkomst alsmede de door de eigenaren zelf met Landal te sluiten verhuurbemiddelingsovereenkomst tussentijds wordt beëindigd of gewijzigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Landal GreenParks,
  - B. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder A.1 tot en met 5 bedoelde verplichting om niet te doen ten aanzien van de het vorenstaande, verbeurt de betreffende eigenaar ten behoeve van de Vereniging en Landal GreenParks (elk van hen) een boete van honderduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd de bevoegdheid van de betreffende partij tot het vorderen van nakoming, volledige schadevergoeding en/of ontbinding. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De VVE respectievelijk Landal GreenParks behouden het recht om nakoming te vorderen.
  - C. De onder A bedoelde verplichting om niet te doen, met het onder B bedoelde boetebeding wordt bij de akte van levering bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek door Gerechtigde ten behoeve van de VVE en Landal GreenParks bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat

daarmee ook over op degene(n) die het bij deze verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze door Ondernemer voor die derden aangenomen.

### **Doorverkoop tijdens de bouw**

#### **Artikel 29**

Het is Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Ondernemer zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen (economisch eigendom daaronder begrepen), voordat de geprojecteerde / in aanbouw zijnde opstal(len) ter beschikking is/zijn gesteld, dan wel opgeleverd is/zijn en de notariële akte is verleden.

Mocht eventueel toestemming (schriftelijk) worden verleend, dan is Ondernemer gerechtigd hieraan voorwaarden, waaronder begrepen financiële voorwaarden, te verbinden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.

### **Sleuteloverdracht**

#### **Artikel 30**

De sleutels van de Recreatiewoning zullen eerst aan Verkrijger worden overhandigd nadat de levering van de Appartementsrechten heeft plaatsgevonden en Verkrijger aan alle (financiële) verplichtingen beschreven in artikel 5 voortvloeiend uit deze overeenkomst heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.

### **Melding van klachten**

#### **Artikel 31**

Verkrijger en Ondernemer komen overeen dat indien Verkrijger, nadat de Recreatiewoning is opgeleverd, vragen dan wel klachten heeft aangaande de technische uitvoering van zijn Recreatiewoning, inclusief de afwerking van de punten zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, hij zich hieromtrent rechtstreeks verstaat met Ondernemer.

Ingeval van technische gebreken dienen deze schriftelijk aan Ondernemer te worden gemeld. Ondernemer zal vervolgens één en ander toetsen en één en ander rechtstreeks met Verkrijger afhandelen.

In het geval deze afhandeling tot een geschil leidt, zal Verkrijger zich wenden tot Ondernemer, onverminderd de rechten en verplichtingen van partijen over en weer uit deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

### **Inrichting terrein**

#### **Artikel 32**

De situatietekening is indicatief. Hier kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

### **Artist-impression(s)**

#### **Artikel 33**

De artist-impression(s) en indelingssuggesties van de verkoopbrochure zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren van de Recreatiewoning.

### **Instemming met voorziene bouwalternatieven**

#### **Artikel 34**

Ten tijde van het aangaan van deze koop-/aannemingsovereenkomsten is nog niet duidelijk in hoeverre Ondernemer aanpassingen aan de planvorming zal/moet doorvoeren. Dit betekent dat mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, gebruik en beheer van de naaste woonomgeving van Verkrijger kunnen ontstaan.

Verkrijger is met bovenstaande genoegzaam bekend en stemt er derhalve mee in en accepteert deze situatie en aanvaardt de consequenties welke hieruit kunnen voortvloeien ten aanzien van zijn uitzicht, gebruik en beheer van zijn naaste omgeving.

**Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)****Artikel 35**

De woning krijgt de beschikking over een luchtwaterwarmtepomp. Eventuele subsidie(s) in verband met dit apparaat is c.q. wordt door de verkoper respectievelijk ondernemer aangevraagd en is derhalve reeds in de koopsom van het verkochte respectievelijk in de aanneemsom inbegrepen. De voor- en nadelen van het beschikbaar zijn van en/of het wel of niet verkrijgen van subsidie(s) zijn voor rekening en risico van verkoper respectievelijk ondernemer. De verkrijger kan voor het apparaat geen subsidie aanvragen.

Getekend te .....

Datum: .....

Ondernemer:

Getekend te .....

Datum: .....

Verkrijger:

.....  
A.E. Oosting  
Directeur  
Van Wijnen Recreatiebouw B.V.

CONCEPT

**DOCUMENT VAN WAARMERKING**

42 Recreatiewoningen Vakantiepark Volendam te Volendam

Ondergetekende Verkrijger van bouwnummer @, type @-persoons Comfort/Luxe verklaart een afschrift te hebben ontvangen en gaat akkoord met volgende stukken, welke onverbrekkelijk verbonden zijn aan deze Koop-/aannemingsovereenkomst:

- |     |  |                     |
|-----|--|---------------------|
| 1.  | Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor Recreatiewoningen voor niet permanente bewoning | versie 1-9-2019     |
| 2.  | Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor Recreatiewoningen voor niet permanente bewoning | versie 1-9-2019     |
| 3.  | Situatietekening Vakantiepark Volendam   | d.d. 21-06-2019     |
| 4.  | Tekening Recreatiewoning @-persoons Comfort/Luxe   | d.d. @              |
| 5.  | Technische omschrijving  | d.d. 21-06-2019     |
| 6.  | Model akte van splitsing   | d.d. 12-09-2017     |
| 7.  | Model beheerovereenkomst VvE - Landal  | d.d. september 2017 |
| 8.  | Model verhuursamenwerkingsovereenkomst VvE - Landal  | d.d. september 2017 |
| 9.  | Model verhuurbemiddelingsovereenkomst Landal - Verkrijger  | d.d. september 2017 |
| 10. | Model verdeelsleutel huuropbrengst   | d.d. 23-09-2017     |
| 11. | Inventarislijst @-persoons Comfort/Luxe  | d.d. 14-09-2017     |

Verkrijger is met de inhoud van de bijlagen genoegzaam bekend en stemt met de inhoud hiervan in.

Voor akkoord Verkrijger:

Naam: .....

Datum: .....