

servatius

ONTVANGEN WWI / ABC

23 JUL 2008

Ministerie van VROM  
Directie Stad en Regio  
Ipc 210  
Postbus 30941  
2500 GX DEN HAAG

WWI / ABC	
zaak	31590031319039
Datum	23 JUL 2008
2008067203	
Te	[redacted]
2	[redacted]
3	ABCHIEF
4	[redacted]
Na behanda...	
Deponeren dd.	

datum:  
22/7/08

onderwerp:  
MG2006-06

behandeld door:  
[redacted]

telefoonnummer:  
043-3284300

Servatius Wonen & Vastgoed  
Postbus 1150, 6201 BD Maastricht  
Prins Bisschopsingel 22 Maastricht  
T (043) 3284300 F (043) 3284301  
servatius@servatius.nl  
www.servatius.nl  
KvK 14 61 47 33

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand het verzoek tot ontheffing op grond van artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd.  
- door ons ondertekend meldingsformulier  
- een conceptkoopovereenkomst.

Met vriendelijke groet,

Drs. [redacted]  
Bedrijfscontroller

L 0005

Bijlage(n):

### *Gegevens corporatie*

Naam : Servatius Woningstichting  
L-nummer : 0005  
Postadres : Prins Bisschopsingel 22  
6211 JX MAASTRICHT

### *Te verkopen woningen*

Aantal woningen : 15  
Adressen woningen : Marconistraat 10 t/m 38 (even)  
Plaats : Maastricht

Reden van ontheffing: toepassing Slimmer Kopen kortings regeling.

Te verlenen kortingspercentage  
Kortingspercentage : 15-25%

### *Gehanteerde voorwaarden (conceptkoopovereenkomst als bijlage meezenden)*

	bij 15%	bij 20%	bij 25%
Deling van de waarde ontwikkeling: : voor de koper	77,5	70,0	62,5
: voor de corporatie	22,5	30,0	37,5
Aanbiedingsplicht aan corporatie : ja			
Terugkoopplicht corporatie : nee			
Overige voorwaarden : ----			

## Ondertekening

De ondergetekende,

Naam : 

Functie: Bedrijfscontroller

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten Instelling  
(verkoper), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben Ingevuld.

Plaats : Maastricht

Datum : 13-8-2008

Handtekening : ....



Wittevrouwenveld te Maastricht, blok G

23 JUL 2008

**KOOPOVEREENKOMST**

Ondergetekenden:

1. a. **Woningstichting Servatius**,  
een stichting,  
statutair gevestigd te Maastricht,  
kantoorhoudende te 6211 JX Maastricht, Prins Blsschopsingel 22  
(correspondentieadres: postbus 1150, 6201 BD Maastricht),  
handelsregisternummer 14614733,  
welke stichting vertegenwoordigd wordt door haar schriftelijk gevolmachtigde, de heer [REDACTED] • (1)  
[REDACTED]  
Woningstichting Servatius wordt tevens genoemd "Verkoper" of "Servatius";

en

2. Naam :  
Voornamen (voluit) :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Beroep :  
Telefoon privé :  
Telefoon zaak :  
Burgerlijke staat :

hierna te noemen '(de) koper' of 'de verkrijger',

zijn per overeengekomen als volgt:

- I Servatius verkoopt aan de verkrijger, die koopt van Servatius:  
**KADASTRALE GEMEENTE MAASTRICHT:**  
het Bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woonhuis, groot circa twee (2) are en een (1) centiare,  
bekend als kavelnummer in het plan Wittevrouwenveld te Maastricht (blok G), gelegen aan de  
Marconistraat te Maastricht, uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente  
Maastricht, sectie G nummers , zoals dit gedeelte schetsmatig is aangegeven op een tekening,  
welke als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht.

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze  
overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

- II De totale koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

A. grondkosten en initiele kosten (inclusief omzetbelasting) woning € ,=

2008077203

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger



B.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en initiele kosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€	,	=
Totaal (A + B )		€	,	=
	=====			

Het huidige percentage van de omzetbelasting bedraagt negentien procent (19%). Indien dit percentage ten tijde van de levering gewijzigd mocht zijn zal dit percentage overeenkomstig deze wijziging aangepast worden.

Conform het hierna in artikel 13 bepaalde vormt de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de verkrijger en BAM Woningbouw een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Koper komt in aanmerking voor het product 'Slimmer Kopen®'. Bij de vaststelling van voormelde koopprijs van de grond is rekening gehouden met het van toepassing zijnde kortingspercentage. De totale aanneemsom dient te worden voldaan aan BAM Woningbouw. Aangezien het kortingspercentage enkel van toepassing is op de koopovereenkomst tussen Servatius en verkrijger is het kortingspercentage dat over de aanneemsom van toepassing is verrekend met de koopprijs van de grond. De marktwaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het woonhuis (grond en te realiseren opstallen), de hoogte van het kortingspercentage zijn opgenomen in de hierna vermelde Slimmer Kopen®-bepalingen. Deze Slimmer Kopen®-bepalingen maken een onverbreekelijk deel uit van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

## Levering

### Artikel 1

1. De levering van de grond met de daarop gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van mr. R.A. Thissen (en/of diens waarnemer), notaris te Maastricht, verbonden aan het kantoor AchtenThissen Notarissen, kantoorhoudende te 6221 BG Maastricht, Wilhelminasingel 45 (telefoon: 043-350 77 00, e-mail: secretariaat@achtenthissen.nl, contactpersoon: mr. [REDACTED] kandidaat-notaris), op een door die notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen [REDACTED] weken nadat met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt en nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden;
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## Bedenktijd

### Artikel 2

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

## Afwijkende perceelsgrootte

### Artikel 3

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

## Waarborgsom

### Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Betaling koopsom

### Artikel 5

1. De betaling van de koopsom en de verrekening van de lasten vinden plaats bij de levering.

@keuze

2. ~~Over de grondkosten en initiële kosten als genoemd onder II A is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.~~

@keuze

of

Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen behoort tot de koopsom de

Paraat Verkoper

Paraat verkrijger

Wittevrouwenveld te Maastricht, blok G

vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten en ~~initiale kosten~~ die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5,5% per jaar voor de grondkosten en ~~initiale kosten~~ als genoemd onder II A: Over het bedrag van de onder II A genoemde totale grondkosten en ~~initiale kosten~~ (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 maart 2008 tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij levering te worden voldaan.

3. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van 5,5% per jaar voor de grondkosten en ~~initiale kosten~~ te berekenen als volgt: over de grondkosten en ~~initiale kosten~~ zoals genoemd bij II A (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;  
Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koopsom opeisbaar.
4. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan Verkoper een rente van 5,5% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
5. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 4 van dit artikel aan Verkoper een rente verschuldigd zijn van 5,5% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening en voorts tegenover Verkoper of de Ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan Verkoper bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
6. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 3, lid 4 en lid 5 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

**Overheidssubsidie**

**Artikel 6**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Ontbindende voorwaarde**

**Artikel 7**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € , zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ;

*keuze*

2. ~~Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de verkrijger geen Nationale~~

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

**Hypotheek Garantie verlangd.**

**keuze**

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

**Kosten**

**Artikel 8**

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

**Verbod wijzigingen beeldkwaliteit**

**Artikel 9**

1. De Verkoper legt bij deze de verplichting op aan de Verkrijger om geen wijzigingen aan te brengen in de architectonische kenmerken van het Verkochte – zoals te bouwen conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging – daaronder in ieder geval

---

Paraaf Verkoper

---

Paraaf verkrijger

begrepen de kleurstelling(en) van muren, gevels, deuren, dakbedekking, kozijnen, metselwerk van bloembakken, de franse balkonhekken en/of andere balkonafscheidings.

Voor elke dag dat in strijd met dit artikel wordt gehandeld, is de Verkrijger aan de Verkoper een boete verschuldigd van vierhonderd vijftig euro (€ 450,00).

2. Het onder sub 1 vermelde beding worden door Verkoper aan de Verkrijger opgelegd als zijnde een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichting als zodanig door de Verkrijger wordt aanvaard en zal overgaan op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel van de Verkrijger alsmede op al diegenen die op enigerlei wijze een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

#### **Slimmer Kopen®**

#### **Artikel 10**

Het Verkochte registergoed wordt getypeerd als Slimmer Kopen®. Randvoorwaarde voor de verkoop van Slimmer Kopen® is dat ze op langere termijn voor de Volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De (juridische) karakteristieken van Slimmer Kopen®:

- a. een door de Koper casu quo de Verkrijger verkregen korting op de marktwaarde;
- b. een aanbiedingsplicht door de verkrijger annex een voorkeursrecht van Verkoper;
- c. verdeling van de waardeinstijging tussen aankoop en (terug)koop, waarbij de omvang van de verkregen korting van invloed is op de wijze waarop de waardeinstijging tussen partijen wordt gedeeld.

#### **Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 van de Gemeente Maastricht**

#### **Artikel 11A**

~~De bouwterreinen die tot het bouwplan behoren zijn door Verkoper (deels) in eigendom verkregen onder van toepassing verklaring van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 van de Gemeente Maastricht. Koper verklaart hiervan de tekst te hebben ontvangen en hiermee in te stemmen. Koper zal zich verbinden tot al hetgeen Verkoper zich heeft verbonden ten opzichte van de Gemeente Maastricht en zal deze als eigen verplichtingen op zich nemen.~~

#### **Openbare nutsvoorzieningen, erfdienstbaarheden**

#### **Artikel 11A**

1. Voor zover dit niet reeds voortvloeit uit voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 van de Gemeente Maastricht dienen koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom van de grond te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven de grond worden aangebracht en onderhouden op plaatsen waar en de wijze waarop de eigenaar van deze voorzieningen dit nodig zal achten.  
Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
2. Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van de grond erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de grond ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de Gemeente Maastricht casu quo andere publiekrechtelijke organen en of nutsbedrijven ten behoeve van het aanleggen, hebben, onderhouden, gebruiken, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke teneinde voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio en tv ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.
3. Koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom dienen alle algemene voorzieningen op de grond te onderhouden en te handhaven.

---

Paraaf Verkoper

---

Paraaf verkrijger

## Erfdienstbaarheid van voetpad

### Artikel 11B

Koper is ermee bekend dat het voetpad gelegen (dan wel te situeren/aan te leggen) achter de grond/het daarop te bouwen woonhuis eigendom is en zal blijven van Woningstichting Servatius (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon). Dit zelfde geldt voor de onderdoorgang onder de woningen die deels boven deze onderdoorgang "hangt". Het beheer over het voetpad zal gevoerd worden door Woningstichting Servatius, voornoemd (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon). Woningstichting Servatius zal in de akte van levering ten laste van het voetpad een erfdienstbaarheid van voetpad verlenen ten behoeve van de door koper verkregen grond, welke erfdienstbaarheid door koper zal worden aanvaard.

Voor het beheer, schoonmaak, herstel, verlichting en dergelijke is koper aan Woningstichting Servatius (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon) een maandelijkse vergoeding verschuldigd van € 12,50, door Woningstichting Servatius (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon) op een nader aan te geven wijze te incasseren.

Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd.

De muren die aan de onderdoorgang (zullen) grenzen behoren tot de betreffende woning die zal "hangen" boven deze onderdoorgang en zullen derhalve eigendom worden van de betreffende koper/eigenaar. Koper zal zich onthouden van enige activiteit die schade kan veroorzaken aan de betreffende muur. Beheer, schoonmaak, herstel en dergelijke van deze muren zullen eveneens geschieden door Woningstichting Servatius (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon). Dit is begrepen in voormelde vergoeding.

*\* Optioneel artikel 11C. Alleen opnemen indien het betreft een woning die boven de onderdoorgang zal "hangen".*

## Recht van opstal

### Artikel 11C

De woning die gerealiseerd wordt op de grond zal deels boven de onderdoorgang "hangen" zoals omschreven in artikel 11C. In verband hiermee zal Woningstichting Servatius (dan wel een aan deze stichting gelieerde rechtspersoon) een eeuwigdurend recht van opstal verlenen aan koper voor dit "hangen" boven de onderdoorgang. Voor dit recht van opstal is koper (dan wel rechtsopvolgers in de eigendom) geen enkele vergoeding verschuldigd aan Woningstichting Servatius.

In verband met de noodzakelijke verlichting zal koper dulden dat aan de muren die zullen grenzen aan de onderdoorgang installaties zullen worden gehangen voor deze verlichting. Deze duldingsplicht zal in de akte van levering gerealiseerd worden door middel van een kwalitatieve verplichting ten opzichte van Woningstichting Servatius, voornoemd, met daaraan gekoppeld een kettingbeding, en boetebeding (vast te stellen door Servatius).

@artikel 11 geheel variabel@  
**Parkeerplaats**

**Artikel 11** \_\_\_\_\_



1. De verkrijger heeft tegelijk met het verkochte gekocht van de Verkoper:  
@a. het onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een (parkeer)terrein aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_ nummer(s) \_\_\_\_\_,  
@b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ parkeerplaats op maaiveld, gelegen aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_ complexaanduiding A, appartementsindex \_\_\_\_\_  
zoals dat zal ontstaan casu quo is ontstaan overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangedulde reglement (hierna "het Appartementsrecht").
2. Het is verkrijger niet toegestaan het appartementsrecht e.q. de woning separaat van de woning e.q. het appartementsrecht te verkopen en/of te vervreemden. Bij vervreemding van het Verkochte is de Verkrijger verplicht het Appartementsrecht tezamen met het Verkochte aan de Verkoper te koop aan te bieden. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
3. De Verkrijger verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in lid 2 vermelde verplichting, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruik- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het onder 2 bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen.  
Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Verkrijger zich jegens de Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigde dat ook deze de hiervoor in lid 2 vermelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers.  
Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper de hiervoor in lid 2 vermelde verplichting aan te nemen, waarbij woordelijk moet worden opgenomen dat de kettingbedingen worden aangenomen ten behoeve van <\_\_\_\_\_ naam corporatie>, gevestigd te <\_\_\_\_\_ plaats>, <\_\_\_\_\_ adres>, dan wel haar mogelijke rechtsopvolger(s).
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in lid 2 en 3 bedoelde verplichtingen door de Verkrijger of diens verkrijger, is de Verkrijger of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,- per dag ten behoeve van de Verkoper, dan wel haar mogelijke rechtsopvolger(s)), met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van Verkrijger of diens verkrijger te vorderen.  
Voormelde bedragen zullen telkens jaarlijks per één januari van dat jaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg (hierna C.B.S.) te publiceren Consumentenprijsindex (C.P.I.) op basis van tweeduizend vier is honderd (2004=100). Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijs-indexcijfers op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal dan geschieden bij wijze van bindend advies door het C.B.S.
5. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door verkrijger aan Verkoper verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van de in hiervoor in lid 2 bedoelde aanbiedingsplicht, dient de door de Verkrijger aan Verkoper op grond van hoofdstuk 3 onder 4 (Hypothecaire zekerheid) te verstrekken hypothecaire zekerheid.

## Opschortende voorwaarde

### Artikel 12

1. ~~Als op het tijdstip van het ondertekenen van deze overeenkomst de in de overweging genoemde splitsing in appartementsrechten en levering van de aan de verkrijger toekomende appartementsrecht(en) niet heeft plaatsgevonden, wordt deze overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen 6 maanden na het in vervulling gaan van de in lid 2 van dit artikel vermelde voorwaarde alsmede wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de grenden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden, de in de overweging genoemde splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden en de verkrijger de aan hem verkochte appartementsrecht(en) in eigendom heeft verkregen.~~  
~~Voor de uitvoering van deze bepaling wordt onder levering ook verstaan de verkrijging van een ander zakelijk recht, zoals een recht van erfpacht~~

Indien er ter zake van de bouw nog geen bouwvergunning is verleend, wordt de overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat er binnen 6 maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen een onherroepelijke bouwvergunning is.

## Onverbrekelijk geheel met overige overeenkomsten

### Artikel 13

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen verkrijger en BAM Woningbouw gesloten overeenkomsten (aannemingsovereenkomst koopwoning), ~~@keuze: aannemingsovereenkomst parkeerplaats,~~ en ~~@keuze@ de tussen verkrijger en Verkoper gesloten overeenkomst (koopovereenkomst parkeerplaats)~~ een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Op de koopovereenkomsten tussen de verkrijger en de Verkoper is geen enkele garantie- en waarborgregeling, hoe ook genaamd, van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw van toepassing.

## Uitstel betaling

### Artikel 14

Verkrijger verklaart gebruik te maken van uitstel van betaling grondkosten tot datum levering woning en/of appartementsrecht(en), zoals bedoeld en overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 3 van de koopovereenkomst(en).

## Zakelijke rechten en erfdienstbaarheden

### Artikel 15

Verkrijger verklaart mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten of erfdienstbaarheden die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn. Verkrijger wordt hierover geïnformeerd via de concept akte van levering.



## **Deposering contractstukken**

### **Artikel 16**

In afwijking van het gestelde in de aanhef van de overeenkomst, zijn de daargeneemde "technische omschrijvingen en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" en/of akte(c) van splitsing en bijbehorende tekening(en) zijn deze stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkduidend zijn.

## **Ondeelbaarheid / Hoofdelijke aansprakelijkheid**

### **Artikel 17**

De ten laste van de verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de grond door meerdere personen gezamenlijk is / wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst(en).

## **Volmacht**

### **Artikel 18**

Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst - voor zover later nodig mocht blijken te zijn - na overleg met de Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in de woning ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie resp. kabelinstallatie, e.d. een en ander met het recht van substitutie.

## **Bewijs van niet verkrijgen van financiering**

### **Artikel 19**

De verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 7 lid 1 sub a van de koopovereenkomst uitsluitend een beroep doen door de brief of telefax als bedoeld in artikel 7 lid 3 van de koopovereenkomst(en), tezamen met tenminste twee schriftelijke afwijzingen aan de Verkoper te doen toekomen.

## **Onroerende zaakbelasting**

### **Artikel 20**

De verkrijger is ermee bekend dat een eventueel door de gemeente tijdens de bouw van de woning aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerende zaak belasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de verkrijger.

## **Bijlagen c.q. contractstukken**

### **Artikel 21**

Met deze overeenkomst vormen de volgende bijlagen een onverbreekelijk geheel:

1. Verkooptekening woningtype d.d.
2. Technische omschrijving woningtype d.d.

---

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

---

**Verkoper / Servatius**

**Artikel 22**

Verkoper houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om ten tijde van de ondertekening van de akte van levering het besluit te nemen of Woningstichting Servatius als verkoper optreedt en het verkochte levert aan de verkrijger. De partij die alsdan in de akte van levering niet optreedt als verkoper en ook niet de eigendom van het verkochte levert aan de verkrijger zal geen contractpartij meer zijn van de verkrijger. Koper stemt uitdrukkelijk in met het vorenstaande.

Getekend te .....

Getekend te .....

Op .....

Op .....

De Verkoper:

De verkrijger:

De Verkrijger/Koper en de Verkoper/Servatius komen voorts de navolgende, in de akte van levering van het registergoed op te nemen, bepalingen en bedingen overeen.

Slimmer Kopen® -bepalingen

#### DEFINITIES

In de navolgende zogenaamde "Slimmer Kopen®-bepalingen" wordt verstaan onder:

- "Registergoed": het verkochte (woonhuis met ondergrond) als bedoeld in deze overeenkomst, inclusief de bijbehorende berging, en parkeerplaats ~~(het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats als bedoeld in de desbetreffende onroerendverkoopovereenkomst. \* en garage (alleen kavel 29 en 43))~~
- "Aankoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door koper voor de verkrijging van het registergoed aan Verkoper betaalde koopprijs;
- "Bruto-Aankoopprijs": de Aankoopprijs vermeerderd met de wegens de verkrijging door koper betaalde kosten en belastingen (kosten koper);
- "Verkoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door Verkoper voor de verkrijging van het registergoed aan koper te betalen koopprijs; (artikel 5-d)
- "Marktwaaarde": de door partijen bij de (terug-/door)levering gehanteerde (vrije) verkoopwaarde van het registergoed in vrij opleverbare staat.
- "Kortingspercentage" het door partijen bij levering overeengekomen kortingspercentage op de Marktwaaarde.

#### HOOFDSTUK 1

##### TOESTEMMING BIJ DOORVERKOOP/AANBIEDINGSPLICHT

###### Artikel 1

1. Koper kan en mag het registergoed niet aan een derde verkopen danwel vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.  
Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan het, krachtens verdeling, leveren van het registergoed aan degene op wiens naam het registergoed stond bij het ontstaan van de onverdeeldheid.  
Bedoelde toestemming kan slechts worden onthouden indien naar het oordeel van Verkoper de instandhouding en de uitvoering van de Slimmer Kopen® -bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (Artikel 6: 252 BW).
2. Koper moet het registergoed te koop aanbieden aan Verkoper in de volgende gevallen.  
Een verzoek om toestemming als bedoeld in het eerste lid (Toestemming tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit artikel.  
De verplichting tot te-koop-aanbieding aan Verkoper bestaat voor de koper of de rechtsopvolgers van koper:
  - a indien de koper voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
  - b zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn aanzegging tot de executie, voornemens is gebruik te maken van het recht als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie); ofwel
  - c wanneer op het registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel

---

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

- d wanneer op het registergoed een conservatoir beslag is gelegd en de eis tot zekerheid waarvan het beslag is gelegd, in de hoofdzak bij onherroepelijke uitspraak wordt toegewezen; ofwel
- e wanneer koper overlijdt en het registergoed krachtens erfrecht overgaat op anderen dan de wettelijke erfgenamen van koper.

### BEDENKTIJD

#### Artikel 2

In het geval als bedoeld in artikel 1 lid 2 sub a is de koper tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd, om bij aangetekende brief met bericht van ontvangst aan Verkoper mee te delen dat de koper van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarbij moet de koper (verklaren) alle verplicht gemaakte kosten voor zijn rekening (te) nemen.

Van bedoeld recht kan de koper geen gebruik meer maken zodra Verkoper met betrekking tot dat registergoed verplichtingen tot verkoop aan derden is aangegaan.

### AANBOD EN (NIET-)AANVAARDING VAN HET AANBOD

#### Artikel 3

1. De koper dient het registergoed aan Verkoper aan te bieden.
2. Aanbieding geschiedt door het invullen van een zogenaamd 'aanbiedingsformulier profijt woning' ten kantore van Verkoper. Een volledig ingevuld formulier dient afgegeven te worden bij de receptie van Verkoper. Na afgifte ontvangt Koper een kopie van het formulier met daarop een stempel voor ontvangst.
3. Verkoper moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen een periode van dertig dagen na ontvangst van de aanbieding door de koper, schriftelijk meedelen aan koper of Verkoper wenst over te gaan tot aankoop van het registergoed.
4. Wanneer Verkoper schriftelijk meedeelt niet tot aankoop te willen overgaan, is koper vrij binnen éénhonderdtachtig (180) dagen na laatstbedoelde mededeling van Verkoper en bij uitblijven van (tijdig) antwoord, binnen éénhonderdtachtig (180) dagen na afloop van bedoelde (dertig dagen-)periode, het registergoed aan derde(n) te leveren. Bij zodanige levering door koper aan (een) derde(n) binnen gemelde periode van éénhonderdtachtig (180) dagen, is het bepaalde in hoofdstuk 2 lid 3 (Kettingbedingen) niet van toepassing en vervallen alle Slimmer Kopen®-bepalingen (Hoofdstuk 1 en 2).
5. Heeft zo een levering binnen gemelde termijn niet plaatsgevonden, dan herleeft voor de koper de aanbiedingsplicht aan Verkoper en blijven alle (overige) Slimmer Kopen®-bepalingen van Hoofdstuk 1 tot en met 3-voor de koper gelden.

### TERUGKOOP DOOR VERKOPER

#### Artikel 4

1. Wanneer Verkoper aan koper heeft meegedeeld over te willen gaan tot de verwerving van het registergoed, zal Verkoper zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vijftien dagen na de dagtekening van de mededeling als hiervoor bedoeld en prijsaanbod doen aan koper conform het bepaalde in artikel 5.
2. Koper heeft maximaal 10 werkdagen de tijd om zich te beraden omtrent het prijsaanbod van Verkoper.
3. Indien koper akkoord gaat met het prijsaanbod door Verkoper, zal Verkoper zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 10 werkdagen na het akkoord van koper een koopovereenkomst opstellen. Binnen 20 werkdagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst, zal Verkoper tot verwerving van het registergoed overgaan, mits de koper in staat blijkt om het registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden in de staat waarin het zich bevond op het tijdstip van de in artikel 5 (De prijsvorming) bedoelde taxatie van het registergoed.
4. Indien de koper aangeeft niet akkoord te gaan met het prijsaanbod door Verkoper, heeft koper de mogelijkheid geheel af te zien van verkoop of gebruik te maken van de geschillenregeling als bedoeld in artikel 6.
5. Bij gebruikmaking van het recht van koop door Verkoper moet koper het registergoed afleveren:
  - a geheel ontruimd;
  - b in een niet slechtere staat dan waarin het registergoed verkeerde op het tijdstip van de te-koop-

aanbieding door koper aan Verkoper.

## PRIJSVORMING

### Artikel 5

#### De prijsvorming

Uitgangspunt voor de prijsvorming bij de koopovereenkomst, die tot stand komt na de aanvaarding van de aanbieding door Verkoper, is dat de door Verkoper alsdan verschuldigde Verkoop prijs (mede) wordt ontleend aan de Aankoop prijs die de koper heeft betaald bij de aankoop en verkrijging van het registergoed.

#### Aankoop prijs/Marktwaarde

- a In verband met de hierna sub d voorgeschreven "Berekening Verkoop prijs" wordt het volgende geconstateerd:
- De Marktwaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het registergoed bedraagt bij deze aankoop € ,--.  
Zegge: euro.  
Dit blijkt uit het taxatierapport, d.d. , nummer in opdracht van Verkoper door een beëdigd taxateur uitgebracht. Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van dit rapport.
  - Het door de koper met Verkoper overeengekomen kortingspercentage – voor de vaststelling van de Aankoop prijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaarde bedraagt procent ( %).
  - De aldus door koper met Verkoper overeengekomen Aankoop prijs bedraagt € ,-- (zegge euro) als voormeld.

#### Taxatie/keuring

- b 1 Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te-koop-aanbieding als bedoeld in artikel 1 (Aanbiedingsplicht) door de koper wordt met betrekking tot het registergoed wederom, in opdracht van Verkoper, door een beëdigd taxateur, een taxatierapport uitgebracht bevattende een (indicatie) van de (onderhouds)staat van het registergoed.  
Het taxatierapport moet vermelden de waarde van het registergoed in vrij opleverbare staat (Marktwaarde) naar de toestand per de datum van de te-koop-aanbieding door de koper. De aldus getaxeerde waarde is de basis voor de vaststelling door Verkoper van de Verkoop prijs voor de (terug-) levering van het registergoed aan Verkoper of doorlevering van het registergoed aan een derde koper (ABC-Levering).

#### Kwaliteitsverbetering(en)

- b 2 Wanneer koper na de verkrijging van het registergoed (een) kwaliteitsverbetering, hierna te noemen "kwaliteitsverbetering", in het registergoed - dit zijn: verbeteringen aan het registergoed - toepast, geldt het volgende.
- Onder "kwaliteitsverbetering" wordt in dit artikel uitsluitend verstaan een na de verkrijging toegepaste verbetering danwel voorziening aan/in de/het tot het registergoed behorende:
    - a keuken
    - b badkamer
    - c sanitair
    - d verwarming
    - e uitbreidingen aan de woning, waaronder in ieder geval worden begrepen aanbouwen en dakkapellen

~~@ keuze~~

~~f vloer- en wandafwerkingen@~~

- Het bedrag van de waardeslijging als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" - "de meerwaarde" - voorzover die dan nog aanwezig is, komt bij terug(ver)koop van het registergoed aan Verkoper geheel ten goede aan koper.  
(De waardeverandering van het registergoed als gevolg van andere, na de verkrijging aangebrachte, verbeteringen/voorzieningen die niet behoren tot de bedoelde "kwaliteitsverbetering",

worden tussen de koper en Verkoper verrekend/gedeeld krachtens de hierna in lid d (Verkoopprijs) omschreven regeling.)

- Door de "kwaliteitsverbetering" moet de waarde van het registergoed zijn gestegen. Bij terug(ver)koop van het registergoed aan Verkoper moet die waardestijging worden vastgesteld.

Voor de vaststelling van bedoelde (pro-resto) waardestijging wordt de volgende methodiek gehanteerd.

- 1 Bij de aankoop van het registergoed door koper zal de kwaliteit van de binnenzijde van de woning uitgebreid worden opgenomen en beschreven. Deze beschrijving vindt plaats in het taxatierapport als bedoeld in artikel 5 sub a van Hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen® -bepalingen (Aankoopprijs/Marktwaarde). In deze beschrijving wordt de kwaliteit en worden de voorzieningen van/in de keuken, badkamer, sanitair ondermeer door middel van foto's vastgelegd.
- 2 Bij de terug(ver)koop aan Verkoper stelt de taxateur als bedoeld in artikel 5 sub b (Taxatie/keuring) op basis van voormelde foto's vast wat de meerwaarde is van het registergoed als gevolg van de "kwaliteitsverbetering". De taxateur gaat daarbij uit van de fictie dat de op de foto's vastgelegde toestand en voorzieningen nog daadwerkelijk in het registergoed bestaat en aanwezig zijn op het moment van de terug(ver)koop aan Verkoper. Vervolgens beoordeelt de taxateur de daadwerkelijke aanwezige kwaliteitsverbetering. Naar aanleiding van voorgaand vergelijk/fictie bepaalt de taxateur de meerwaarde als gevolg van de aangebrachte "kwaliteitsverbetering". Deze meerwaarde zal worden opgenomen in voormeld taxatierapport.
- 3 De in het vorige lid bedoelde taxatie vindt enkel plaats indien er daadwerkelijk een investering in geld, zaken en/of arbeidstijd door de koper heeft plaats gevonden en mits koper de eventueel vereiste vergunningen danwel aanmeldingsbewijs van de gemeente voor het aanbrengen van de betreffende "kwaliteitsverbetering" aan Verkoper kan overleggen.  
Bij de taxatie wordt uitsluitend acht geslagen op (het bedrag van) de waardevermeerdering van het registergoed door de "kwaliteitsverbetering". De werkelijke kostprijs, de complexiteit of duurzaamheid kunnen factoren zijn die worden mee gewogen, maar geen maatstaven waaraan financiële belangen kunnen worden ontleend. Waardering van de "kwaliteitsverbetering" vindt plaats naar hetzelfde tijdstip als de waardering van het registergoed.
- 4 Het bedrag van de meerwaarde wordt gevoegd bij en is aldus bestanddeel van de door de koper te ontvangen koopprijs.

#### Slimmer Kopen® -bepalingen

- c De invloed van de onderhavige Slimmer Kopen® -bepalingen op de marktwaarde van het registergoed is (zal) voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing (worden) gelaten.

#### Verkoopprijs

- d De door Verkoper te betalen Verkoopprijs bij de te-koop-aanbieding door koper aan Verkoper wordt vastgesteld als volgt.

#### Berekening

- 1 Indien de Marktwaarde van het registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper hoger is dan of gelijk aan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door koper: de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs vermeerderd met 100%-1,5K (het Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het registergoed sedert de aankoop door koper, - waarbij de waardeontwikkeling als gevolg van een "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel.  
Dit wordt berekend volgens de volgende formule:  
$$V = (A + Bw) + ((100 - 1,5K) / 100) \times (Mv - Bw - Ma),$$
  
met dien verstande dat het belang van de koper bij de waardeontwikkeling van de woning tenminste 50% bedraagt.
- 2 Indien de Marktwaarde bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper lager is dan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door koper:



de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs verminderd met 100%-1,5K (het Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het registergoed sedert de aankoop door koper, - waarbij de waardeontwikkeling, als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel.

Dit wordt berekend volgens de volgende formule:

$$V=(A+Bw) + ((100-1,5K)/100) \times (Mv-Bw-Ma),$$

met dien verstande dat het belang van de koper bij de waardeontwikkeling van de woning tenminste 50% bedraagt.

De (markt)waardeontwikkeling van het registergoed wordt gemeten over de periode tussen de aankoop van het registergoed door koper en het tijdstip van de (terug)verkoop van dat registergoed aan Verkoper.

3 De in bovenstaande formules gebezigde letters hebben de volgende betekenis.

V	=	Verkoopprijs van het registergoed
A	=	Aankoopprijs van het registergoed
Bw	=	bedrag van de waardevermeerdering als omschreven in lid b sub 2 van dit artikel ("kwaliteitsverbetering")
Ma	=	Marktwaaarde ten tijde van de aankoop door koper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub a: Aankoopprijs/Marktwaaarde)
Mv	=	Marktwaaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door koper aan Verkoper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub b: Taxatie/keuring)
K	=	Kortingspercentage

#### Kosten taxatie/keuringsrapport

e De in het kader van de vaststelling van de Verkoopprijs te maken kosten voor het taxatierapport zijn voor rekening van Verkoper.

#### De akte van levering aan Verkoper

f De akte van levering moet worden verleden voor een door Verkoper aan te wijzen notaris.

#### Levering via een ABC-akte

g Verkoper is gerechtigd het registergoed na de aanbieding door de koper en voor de daaruit voortvloeiende levering, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot laatstbedoelde rechtstreekse levering verleent de koper, nu voor alsdan, zijn medewerking.

#### Kosten koper

h Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door koper aan Verkoper of, met medewerking van Verkoper, aan een derde komen voor rekening van Verkoper of die derde.

#### De prijsvorming na executie

i Indien het aan een koper van Verkoper ("de geëxecuteerde") toebehoord hebbend registergoed krachtens een executieverkoop is geleverd aan een koper ("koper in executie") geldt het volgende. Indien de koper in executie het registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform artikel 1 (Aanbiedingsplicht) van dit Hoofdstuk 1 geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als "Aankoopprijs" in de zin van artikel 5 sub a (Aankoopprijs/Marktwaaarde).

### GESCHILLENREGELING

#### Artikel 6

1. Wanneer koper aan Verkoper heeft aangegeven niet akkoord met het prijsaanbod door Verkoper en koper aan Verkoper heeft aangegeven gebruik te willen maken van de geschillenregeling, dient koper een tegenvoorstel aan Verkoper te overleggen, gebaseerd op een taxatierapport opgesteld door een gecertificeerd taxateur.
2. Het door koper op te laten taxatierapport dient te voldoen aan de vereisten zoals opgesteld in artikel 5 en de taxateur die het taxatierapport opmaakt dient expliciet in zijn taxatierapport te verklaren dat de

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

- taxatie heeft plaatsgevonden met het bepaalde in artikel 5 van de Slimmer Kopen®-bepalingen. De kosten voor het opmaken van een taxatierapport als bedoeld in lid 1 van dit artikel komen geheel voor rekening van koper.
3. Binnen 5 werkdagen na ontvangst van het taxatierapport met het tegenvoorstel door koper, meldt Verkoper aan koper of:
    - de tegentaxatie acceptabel is en doet een nieuw prijsaanbod aan de koper conform het bepaalde in de artikelen 4 en 5;
    - de tegentaxatie niet acceptabel is en meldt over te willen gaan tot het benoemen van een derde taxateur.
  4. Voormelde door Verkoper aangestelde taxateur en de door koper aangewezen taxateur moeten tezamen een derde beëdigde taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen verschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door Verkoper en de koper ieder voor de helft gedragen. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal Verkoper zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het registergoed overgaan.
  5. Koper geeft aan Verkoper volmacht om zich in verbinding te stellen met de taxateur van koper met het verzoek samen met de taxateur van Verkoper een derde taxateur te benoemen.
  6. De drie taxateurs dienen binnen veertien dagen na het verstrekken van de opdracht een bindend advies uit te brengen aan koper en aan Verkoper.

## ZELFBEWONINGSVERPLICHTING

### Artikel 7

1. De koper zal het registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; de koper mag van het registergoed niet meer dan één kamer verhuren of anderszins in gebruik afstaan.
2. Het in het eerste lid bepaalde lijdt echter uitzondering ingeval:
  - a. van echtscheiding van koper(s);
  - b. van tijdelijk vertrek in verband met verplaatsing/detachering in het kader van dienstbetrekking van koper(s); en
3. Koper kan te allen tijde ontheffing vragen van het in lid 1 bedoelde verbod. De beoordeling van het verzoek tot ontheffing komt enkel aan Verkoper toe.

## HOOFDSTUK 2

### BOETE-, KWALITATIEVE EN KETTINGBEDINGEN

#### Boete

- 1 Indien de koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het hiervoor in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 3 bepaalde, kan Verkoper aan koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.

De hoogte van de boete bedraagt de door Verkoper bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Verkoper op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de volgende formule:  $\text{boete} = (Ma - A) + ((Mv - Ma) - (V - A))$ . Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van de koper in de waardeontwikkeling van de woning tenminste 50% bedraagt.

De boete is verschuldigd aan Verkoper. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Verkoper zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Verkoper is opgeheven.

De mogelijkheid tot het opleggen van de boete laat onverminderd het recht van Verkoper, om naast de opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op de Koper overeenkomstig het daarover bepaalde



in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

- 2 De onder de Hoofdstukken 1 en 3 omschreven verplichtingen van koper/eigenaar zullen als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.
- Degenen die van de koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van hoofdstuk 1 van deze overeenkomst - een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de hoofdstukken 1 en 3 omschreven verplichtingen verbonden.
- Voorzover gemelde op het registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.

Kettingbedingen

- 3 a De koper zal bij:
- 1 de levering van het registergoed of van een gedeelte daarvan;
  - 2 bezwaring van het registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht,  
de verplichtingen van koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1, alsook lid 1 van dit artikel en Hoofdstuk 3 ten behoeve van Verkoper opleggen aan en laten aannemen door de rechtsopvolger van koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.
- Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoop prijs die de koper/eigenaar voor het registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan Verkoper. De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Verkoper zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Verkoper is opgeheven.
- b De onder a gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Verkoper in elke latere akte van levering van het registergoed aan Koper moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard. Het overigens onder a gestelde omtrent de verschuldigheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.

Hypothecaire zekerheid

4. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door koper aan Verkoper verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in hoofdstuk 1 artikel 1, zal koper aan Verkoper hypothecaire zekerheid verstrekken op het registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met 50% van het bedrag van de Bruto-Aankoop prijs.
- 5 Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van koper tot executieverkoop van het registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Verkoper in de nakoming van de Slimmer Kopen® - bepalingen. De krachtens lid 1 door Verkoper aan koper op te leggen en door deze aan Verkoper alsdan verschuldigde boete bedraagt het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoop prijs als bedoeld in hoofdstuk 1 artikel 5 sub. d. De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbieding door koper aan Verkoper.
- Van de in dit lid 3 bedoelde aankoop prijs maken geen deel uit de door de eigenaar bij zijn oorspronkelijke aankoop betaalde overdrachtskosten en -eventuele- afkoopsom van de canon.
- Bedoeld bedrag zal niet door koper mogen worden ontvangen en zal, namens koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Verkoper moeten worden voldaan.
- Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiseres tot verhaal van hun (hypothecaire) vordering(en).

### HOOFDSTUK 3

#### OVERDRACHT RECHTSPOSITIE DOOR VERKOPER

Verkoper is bevoegd met betrekking tot de in deze Slimmer Kopen®-bepalingen omschreven rechtspositie van Verkoper, andere rechtspersonen in de plaats van Verkoper ter stellen, mits in de betreffende rechtspersoon Verkoper de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar kan zijn aan de doelstellingen van Verkoper.

Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan Verkoper zijn toegekend. Daar waar in deze Slimmer Kopen®-bepalingen wordt gesproken van Verkoper moet bij de overgang van de rechtspositie, gelezen worden de (naam van) bedoelde rechtspersoon.

Ingeval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractsoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld, blijft Verkoper jegens de koper aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde, overgegangene verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractsoverneming.

Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractsoverneming moet de koper, voorzover nodig, zijn medewerking verlenen.

#### OVERIGE BEPALINGEN

##### TWEE OF MEER (VER)KOPERS

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende.

- a. Het sluiten en de ondertekening van deze koopovereenkomst door één in de aanhef van deze overeenkomst genoemde (ver)koper vindt plaats onder het voorbehoud van het aangaan en ondertekenen van deze koopovereenkomst door de andere in de aanhef van deze overeenkomst genoemde (ver)koper.
- b. Verkopers enerzijds of kopers anderzijds kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; kopers verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- c. Verkopers enerzijds en kopers anderzijds zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

##### KOSTEN ONDERZOEK NOTARIS

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van Verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor rekening van die partij.

##### TERMIJNEN

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

##### DOMICILIEKEUZE

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

##### CONTRACTSOVERNEMING

De koper verleent bij deze zonder enig voorbehoud de Verkoper toestemming om haar rechtsverhouding tot de koper uit hoofde van de onderhavige koopovereenkomst bij onderhandse akte over te dragen aan een rechtspersoon, die deel uitmaakt van het concern Servatius.

Wittevrouwenveld te Maastricht, blok G

---

**VERKLARING ECHTGENOOT KOPER**

De mede-ondergetekende,

Echtgeno(o)t(e) van koper,  
verklaart het volgende.

- a. Ondergetekende geeft de echtgenoot van ondergetekende de krachtens artikel 1:88 B.W. vereiste toestemming de woning te bezwaren.
- b. Ondergetekende zal al het mogelijke doen om de echtgenoot van ondergetekende in staat te stellen de benodigde vergunning(en) en/of financiering en/of eventuele nationale hypotheekgarantie/stichtingsgarantie en/of toezegging(en) en wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.

Aldus getekend te Maastricht

op .....

Verkoper

koper(s)

.....

.....

---

Paraaf Verkoper

Paraaf verkrijger

**VOORTGANGSCONTROLELIJST (VCL)**

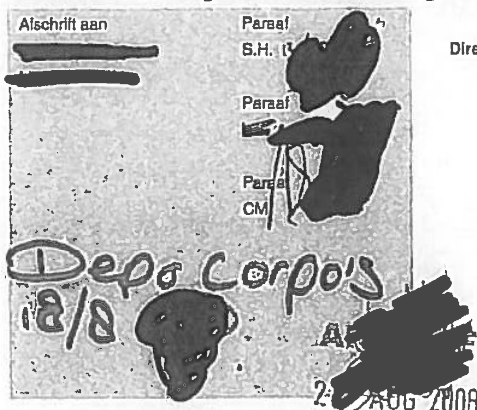
Ontheffingsverzoeken (cf MG2006-06)

Augustus 2006

<b>L-nummer:</b> 10008			
<b>Naam ti:</b> Savatier			
<b>Naam behandelaar:</b> [redacted]			
nr.	stap	paraaf en datum	opmerkingen
1	<b>Controle op volledigheid</b> <input checked="" type="checkbox"/> formulier MG2006-06 (bijlage 1) <input checked="" type="checkbox"/> Concept koopovereenkomst	13/8 [redacted]	
1a	<b>Verzoek onvolledig</b> <input type="checkbox"/> telefonisch nadere informatie vragen en aangeven dat verzoek niet in behandeling genomen kan worden (geen termijn stellen) <input type="checkbox"/> evt. schriftelijk bevestigen		
1b	<b>Verzoek volledig</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bepalen of zienswijze CFV noodzakelijk is, zo ja stap 2, anders stap 3 <input checked="" type="checkbox"/> Verwerken in Bbsh-systeem	13/8 [redacted]	
2	<b>Zienswijze CFV noodzakelijk</b> <input type="checkbox"/> Ontvangstbevestiging aan ti <input type="checkbox"/> Verzoek zienswijze CFV		
3	<b>Verzoek beoordelen</b> Wordt voldaan aan MG2006-06 <input type="checkbox"/> Zienswijze CFV positief <input checked="" type="checkbox"/> Beperkende voorwaarden in koopcontract <input checked="" type="checkbox"/> Delling waardeontwikkeling volgens tabel <input type="checkbox"/> Evt. aanvullende voorwaarden bij specifieke verzoeken	13/8 [redacted]	
4	<b>Beslissing</b> <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing meedelen aan ti <input type="checkbox"/> Evt. afschrift aan CFV <input checked="" type="checkbox"/> Verwerken in Bbsh-systeem	13/8 [redacted]	

**VROM****Wonen, Wijken en Integratie ARCHIEFKOPIE**

Aan het Bestuur van  
Woningstichting Servatius  
Postbus 1150  
6201 BD Maastricht



Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie  
Directie ABC

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 220

Telefoon 070-3390530  
Fax 070-3391461

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

Ontheffing 90% regeling  
L0005

18 AUG. 2008

Kenmerk  
DGWWI/ABC 2008082878

Uw brief  
22 juli 2008

Geacht Bestuur,

Met uw brief toegezonden op 22 juli 2008 verzoekt u mij op grond van artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) ontheffing van het gestelde in artikel 11c, eerste lid van het Bbsh. Het verzoek heeft betrekking op 15 nieuwbouwwoningen aan de Marconistraat 10 t/m 38 (even nummers) te Maastricht.

**Beoordeling van het verzoek om ontheffing van het 90% criterium**

Uw verzoek is door mij op de volgende onderdelen beoordeeld:

U bent voornemens om de woningen te verkopen door middel van een MGE-constructie, genaamd 'Slimmer Kopen', met een korting op de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik tussen de 15% en 25%. De koper heeft een aanbiedingsplicht aan uw instelling, uw instelling heeft een terugkooprecht. De verhouding welke wordt aangehouden tussen het kortingspercentage en de deling van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste komt van de toegelaten instelling bij nieuwbouw is 1:1,5. Van de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, komt tussen de 22,5% en 37,5% ten goede of ten laste van uw instelling.

Hiermee heeft u voldaan aan de criteria uit MG 2006-06.

**Beslissing**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector sta ik afwijking toe van de bepaling dat de woningen moeten worden verkocht tegen een prijs van ten minste 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen onder de voorwaarde dat u de voormelde kortings- en waardeontwikkelingspercentages hanteert.



Ik wil u erop wijzen dat de verkoopprijs bepaald moet worden middels een taxatierapport dat op het moment van daadwerkelijke verkoop niet ouder is dan 1 jaar.

De Inspecteur der Belastingen bepaalt of bij de door u gebruikte MGE-constructies sprake is van eigen woningbezit voor de kopers, met alle bijbehorende fiscale regelingen van dien.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, staat u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid open om hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bij mij een gemotiveerd bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaarschrift moet van een datum en uw naam en adres zijn voorzien. Het bezwaarschrift dient u te zenden aan het Ministerie van VROM, Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, Directie ABC, ipc 220, postbus 30941, 2500 GX in Den Haag.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
voor deze:  
de directeur-generaal Wonen, Wijken en Integratie,  
op last:  
de directeur Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties



drs. M. van Giessen