

Aangepast concept d.d. 8 april 2026

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHTEN

Project Via Insulae te Rotterdam

Ondergetekenden:

de heer J.A. van Adrichem, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vrouwe Zes B.V., statutair en feitelijk gevestigd te 3029 AC Rotterdam, Benjamin Franklinstraat 513, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83576770;

hierna te noemen de '**verkoper**',

en

Koper 1:

Geslacht :
Voorletters :
Voornaam :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Titel :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Straat :
Huisnummer :
Postcode :
Plaats :
Land :
Telefoon mobiel :
Telefoon privé :
E-mail adres :

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

Koper 2:

Geslacht :
Voorletters :
Voornaam :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Titel :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Straat :
Huisnummer :

Postcode :
Plaats :
Land :
Telefoon mobiel :
Telefoon privé :
E-mail adres :

Wordt het appartementsrecht op beider naam gekocht: ja / nee

hierna te noemen de 'verkrijger',

Overwegende:

- dat verkoper eigenaar is/wordt van een perceel bouwterrein, gelegen aan de Insulindestraat 240-248 te Rotterdam en daarop een gebouw zal stichten waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is als gemeente Rotterdam sectie AB, nummer 2006, ter grootte van zevenhonderd zes en zestig vierkante meter (766m²);
- dat verkoper het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notariskantoor Blom & Pijpers Notarissen, Prins Pieter Christiaanstraat 71, 3066 TB Rotterdam, email: info@bpnotarissen.nl;
- dat verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van het project Via Insulae te Rotterdam, hierna ook te noemen: het "**Project**";
- dat verkoper en Van Zanten Bouw B.V., gevestigd te Sydneystraat 3, 3047 BP Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24314350, hierna ook te noemen: de "**aannemer**", een samenwerking zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project in dier voege dat:
 - de verkoop van een appartementsrecht bestemd voor de bouw van een appartement in het Project geschiedt door verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten; en
 - de aanneming / bouw van de appartementen geschiedt door de aannemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;

zijn per *** 2026 overeengekomen als volgt:

- I. Verkoper verkoopt aan verkrijger, die koopt van verkoper:
 - a. het appartementsrecht rechtgevend op het (*breukdeel invullen*) aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot woning op de *** en verder toebehoren, met indexnummer ***, op de hiervoor in de overwegingen genoemde tekening(en), aangeduid met bouwnummer ***;
 - b. het appartementsrecht rechtgevend op het (*breukdeel invullen*) aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot parkeerplaats met toebehoren, met indexnummer ***, op de hiervoor in de overwegingen genoemde tekening(en), aangeduid met bouwnummer ***;

- c. het appartementsrecht rechtgevend op het (*breukdeel invullen*) aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot berging met toebehoren, met indexnummer ***, op de hiervoor in de overwegingen genoemde tekening(en), aangeduid met bouwnummer ***;

hierna tezamen ook te noemen: het "**Verkochte**".

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

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

A.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	€
B.	grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)	€
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€
D.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€ _____
Totaal (A. + B. + C. + D.)		€

III De verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de aannemer, om het op het bij deze overeenkomst verkochte aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw geprojecteerde privé-gedeelte met bouwnummer(s) *** (af) te bouwen; deze overeenkomst hierna ook te noemen: de "**aannemingsovereenkomst**".

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

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een van de aan voormeld notariskantoor verbonden notarissen, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hieronder a, b, en c bedoelde tijdstippen:

- a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
 - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - c. Wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op grond van één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

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 ná de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft de verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende 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.

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

(A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. ~~Binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, moet hij aan de onder I genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de betaling van de koopsom. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de verkrijger binnen de gestelde twee weken een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 21 van de algemene voorwaarden behorend bij de separaat door verkrijger met de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst.~~
2. ~~De verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10% van de koopsom aan de verkoper over te maken indien en zodra de levering heeft plaatsgevonden. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de koopsom.~~
3. ~~Indien de verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de aannemer heeft gesteld vervalt deze per de datum van de betaling van de koopsom.~~

Betaling koopsom / rentevergoeding

Artikel 5

1. De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.

(A)

- ~~2.* Tot de koopsom behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten, en de grond gerelateerde voorbereidingskosten.~~

~~Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar voor de grondkosten, en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum van het vervallen van de opschortende voorwaarden tot aan de datum van levering. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.~~

(B)

- 2.* Over de grondkosten, en grond gerelateerde voorbereidingskosten is tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
3. Zolang het verkochte niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden gelijk aan 6% per jaar, te berekenen over de grondkosten, en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum van het vervallen van de opschortende voorwaarden tot aan de datum van levering. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.
4. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de verkoper een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. (A)*

Ter zake van de verkrijging van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B)*

Ter zake van de verkrijging van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan

- EUR ^AC, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR ^AC.
2. (A)*
Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.
~~(B)*
Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de verkrijger binnen ^AC (^AC getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~
3. (A)*
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
(B)*
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 (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.
4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
b. Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
~~Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.~~
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) 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 (8) 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.
6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van

een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de verkoper) is medegedeeld. Indien de verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

7. 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 invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 4 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 invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Kosten

Artikel 8

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

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de verkrijger en verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen verkrijger en de aannemer gesloten c.q. te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen.

Overigens ongeacht welke partij de ontbinding invoert van welke overeenkomst.

Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper op grond van de voormelde aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer jegens de koper te verrichten, prestatie(s).

Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente Rotterdam

Artikel 11

De verkrijger verklaart zich door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente Rotterdam zijn of zullen worden opgelegd en specifiek met onder andere de daarin vermelde kwalitatieve bedingen, beperkte rechten en de verkoopregulerende bepalingen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk **negen (9)** maanden ná ondertekening van onderhavige overeenkomst door de verkrijger;
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het project “Via Insulae te Rotterdam”, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartementsrecht(en) deel uitmaakt c.q. uitmaken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de aannemer is ontvangen; alsook
 - b. de voor het project “Via Insulae te Rotterdam” benodigde omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen)/onthefingen/goedkeuringen zijn verkregen en deze onherroepelijk zijn geworden; alsook
 - c. Vrouwe Zes B.V., voornoemd, de eigendom heeft verkregen van de voor het project “Via Insulae te Rotterdam” benodigde grond(en); alsook
 - d. Vrouwe Zes B.V. en de aannemer, ten aanzien van het project “Via Insulae te Rotterdam” voor tenminste *****70%** van de appartementsrechten een koop- respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst. Voor de bepaling van het percentage als bedoeld in dit artikellid worden op dat tijdstip eventueel reeds ontbonden koop- respectievelijk aannemingsovereenkomsten niet in beschouwing genomen.

Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder a., b., c. en d. kan alleen door verkoper een beroep gedaan worden.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door verkoper schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door verkoper van de door de verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a – d is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in artikel 2 en artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst.
4. Indien en zodra de verkrijger vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **drie (3)** maanden te doen. De verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige koopovereenkomst niet tot stand is gekomen.
5. Bij niet totstandkoming van deze koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Overdracht aan derden

Artikel 13

Het is de verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente, van de verkoper alsook van de aannemer diens rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de aannemer de te realiseren opstallen aan de verkrijger heeft opgeleverd en er geen verplichtingen meer gelden van de verkrijger jegens de verkoper en/of jegens de aannemer. De verkoper alsook de aannemer kan/kunnen aan

deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contractoverneming nadere voorwaarden verbinden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.

Milieu

Artikel 14

- a. Ten aanzien van de milieukwaliteit van het Verkochte wordt verwezen naar het in opdracht van Stadsontwikkeling Rotterdam vervaardigde Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering Insulindestraat 240 te Rotterdam, de dato 13 mei 2024, met kenmerk IB-2022-0168-1 alsmede naar de correctie op de beschikking evaluatieverslag locatie Insulindestraat 240 Rotterdam van DCMR de dato 10 juni 2025, met kenmerk 3678673. De conclusie luidt dat de locatie na de inmiddels plaatsgevonden hebbende sanering geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. De doelstelling van de bodemsanering is hiermee bereikt.
De conclusie is als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd. De verkrijger is bekend met de inhoud van de conclusie van voormelde documenten.
De verkoper staat niet in voor de juistheid van genoemde documenten en zal nimmer gehouden zijn tot vergoeding van enige schade voortvloeiend uit enig van bedoelde documenten afwijkende bodemverontreiniging. Evenmin zal de milieutechnische gesteldheid een beroep op een vernietigingsgrond kunnen rechtvaardigen.”
- b. Het is verkoper niet bekend dat er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslagtanks bevinden.
- c. Het is verkoper niet bekend dat in het Verkochte asbest en/of asbesthoudende materialen zijn verwerkt.
- d. Het is partijen bekend dat ten aanzien van het Verkochte een publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bestaat. Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan: de gemeente Rotterdam.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 15

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Overgangsbepalingen

Artikel 16

De verkoper draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een prive-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;

- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de verkoper aan derden is overgedragen.

Artikel 17

1. Indien de verkrijger door het verzuim van de verkoper casu quo de aannemer de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de verkoper ten behoeve van de verkrijger een boete van 10 % van de koopsom, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
2. Indien de in artikel 16 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de aannemer ten behoeve van de verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Volmacht kwalitatieve verplichtingen/erfdienstbaarheden

Artikel 18

De verkrijger geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder die bij het gebruik maken van de volmacht werkzaam is op het notariskantoor Blom & Pijpers Notarissen te Rotterdam, zo tezamen als ieder afzonderlijk, om ten behoeve en ten laste van het/de door de verkrijger verkregen appartementsrecht(en) enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij gelegen appartementsrechten anderzijds, alsook ten behoeve en ten laste van de gemeente Rotterdam, nutsbedrijven en derden, zodanige erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen te vestigen als logischerwijze vereist is, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen en kabels, de aan- en afvoer van drink-, regen- en gootwater, rioleringen en voorts eventuele erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen van inbalking, inankering, in- en overbouw, uitzicht, licht en lucht; een en ander voor zover zulks niets reeds in de voormelde akte van splitsing is geregeld.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het/de appartementsrecht(en) zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het/de appartementsrechten zal/zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

Volmacht

Artikel 19

De verkrijger dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht te verlenen tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het/de appartementsrechten als vereist door de gemeente Rotterdam, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en

- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de akte van levering, de akte van splitsing en de splitsingstekening(en) ten einde deze akte(n) aan te passen aan de feitelijke situatie. De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a en b wordt gegeven aan het hiervoor genoemde notariskantoor.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het/de appartementsrecht(en) zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het/de appartementsrecht(en) zal/zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

Bouwborden, bouwhekken, bouwketen, bouwmiddelen, bouwmaterialen et cetera

Artikel 20

De verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van de aannemer/verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwbord(en), bouwhekken, bouwketen, bouwmiddelen, bouwmaterialen, bouwstroomkasten en watermeterput, et cetera, op en/of nabij het/de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat het laatste appartementsrecht van het project "Via Insulae te Rotterdam" is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de verkrijger dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

Zelfbewoningsplicht

Artikel 21

1. De verkrijger verplicht zich het verkochte uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het verkochte niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde plicht tot bewoning door de verkrijger (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de verkrijger.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de verkrijger het verkochte gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. De gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e) / partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de verkrijger;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de verkrijger of van één van zijn gezinsleden;
 - e. het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek;
 - f. faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de verkrijger(s);
 - g. gedwongen executieverkoop in opdracht van de betreffende hypotheekverstrekker;

- h. andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan de verkrijger schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente.
5. Mocht de gemeente een Rotterdams zelfbewoningsbeding vaststellen, dat voor de verkrijger gunstiger is dan het in het onderhavige artikel opgenomen beding, dan zal dat Rotterdamse beding in de plaats komen van dit artikel.

Promotiemiddelen

Artikel 22

De verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder mede doch niet uitsluitend begrepen de verkoopbrochure, die door of namens de verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als globale impressies van het/de te realiseren appartementsrecht(en) en de leefomgeving, die in werkelijkheid mogelijk in afwijking van die stukken zullen worden of zijn uitgevoerd. Aan deze stukken kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Algemene termijnen wet

Artikel 23

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnen wet van toepassing.

Toepasselijk recht

Artikel 24

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Getekend te
Op datum
De verkoper:

Getekend te
Op datum
De verkrijger:

Bijlagen:

1. Verkoopbrochure "Via Insulae te Rotterdam" d.d. ***;
2. Verkooptekening appartement type ***, bouwnummer ***, d.d. ***;
3. Concept splitsingstekening(en) "Via Insulae te Rotterdam";
4. Ontwerp akte van splitsing;
5. Ontwerp akte van levering project "Via Insulae te Rotterdam";
6. Conclusie Milieukundig evaluatieverslag bodemsanering Insulindestraat 240 te Rotterdam, de dato 13 mei 2024;
7. correctie op de beschikking evaluatieverslag locatie Insulindestraat 240 Rotterdam van DCMR de dato 10 juni 2025;
8. Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam 2007.

