

KOOPOVEREENKOMST (i.c.m. aanneemovereenkomst)**DE WEIDELAAN**

concept d.d. 23 mrt / 4 / 15 / 17 april 2024.3

Ondergetekenden:

de statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GRANNU Projectontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 2516 AP 's-Gravenhage, Wegastraat 70, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86086898; hierna verder te noemen: "**verkoper**";

en

Koper 1

Achternaam : man/vrouw**

Voornamen :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
E-mailadres :

Burgerlijke staat** : ongehuwd/samenwonend/gehuwd met/
voornemens te huwen met/
geregistreerd als partner met**

Huwelijksvoorwaarden : ja/nee
Partnerschapsvoorwaarden : ja/nee

Koper 2

Achternaam : man/vrouw**

Voornamen :
Adres :
Postcode en woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
E-mailadres :

Wordt de grond op beider naam aangekocht : ja/nee
zo nee, de koop wordt door : koper 1/koper 2** verricht
hierna (tezamen) te noemen: "**koper**".

*kopie bijvoegen

** doorhalen wat niet van toepassing is

Koper en verkoper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**", en ieder afzonderlijk ook te noemen: "**partij**",

NEMEN IN AANMERKING:

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente Zoeterwoude woningbouwplannen ontwikkeld, genaamd: "Weidelaan", bestaande uit een complex van meerdere woningen, hierna aangeduid als: het "**project**".
2. Er is sprake van vijf (5) zogenaamde sociale huurwoningen en achttien (18) koopwoningen.
3. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom, dan wel een recht op levering.
4. Vink + Veenman BV gevestigd te Nieuwkoop, met adres Nieuwveenseweg 32, hierna te noemen: de "**ondernemer**", is bereid om in opdracht van kopers de woningen in het project te realiseren overeenkomstig de voor het project geldende en aan koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
5. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven en thans nog bebouwde perceel grond aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper een bouwplicht heeft en gehouden is om voor zijn rekening en risico de woning in het project te laten realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de ondernemer, hierna aangeduid als: de "**aannemingsovereenkomst**".

PARTIJEN VERKLAREN PER *2024 TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**Koop**

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning gelegen in het Project. Het betreft: een perceel / de percelen ter grootte van circa * centiare (m²) waarvan circa * centiare (m²) wateroppervlak, overeenkomstig de bij notaris Zwart & Partners | Van Wijk Notarissen te LEIDSCHENDAM en WASSENAAR, hierna te noemen: de "**notaris**", gedeponeerde (juridische) situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het/de bouwnummer(s) * Type *, gelegen in het plan "De Weidelaan" te ZOETERWOUDE, kadastraal bekend als Zoeterwoude, sectie H nummer(s) * , *, hierna te noemen: het "**verkochte**".
Bij verkoop van één van de bouwnummers 13 t/m 18 behoort tevens een (onverdeeld aandeel in een) recht van opstal met betrekking tot de toegangsbrug tot het verkochte.

- II. De koopsom van het verkochte bedraagt:

Grondkosten	€
Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4, lid 3 van de koopovereenkomst, alsmede de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4, lid 4 van de aannemingsovereenkomst	€

Totale koopsom

=====

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen

Artikel 1 Bedenktijd

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan koper, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de (schriftelijke) ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

2.1 Wanneer:

- de schriftelijke mededeling aan de koper casu quo verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de ondernemer en/of verkoper als vervuld worden beschouwd;
- vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst;

zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de hierna genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat voormelde mededeling door verkoper is verzonden.

2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de notaris, mogelijk en indien door verkoper gewenst bij notarieel verleden volmacht.

De notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering en/of notariële akte van volmacht nadat aan de notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.

2.3 Koper is zich ervan bewust dat, vanaf het moment dat verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het project plaats kunnen vinden, een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt ingepland.

Indien en voor zover dit gevolg heeft dat de levering van het verkochte plaatsvindt na de door verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst en/of artikel 4 van de aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de notaris en/of verkoper en/of de ondernemer.

2.4 Indien verkoper dat wenst, zal koper meewerken aan een zogenaamde "Groninger Akte", inhoudende dat de grond aan koper wordt geleverd (maar de koopsom nog niet wordt voldaan) onder de ontbindende voorwaarde dat koper niet uiterlijk op een in die akte te vermelden datum de koopsom heeft voldaan.

Artikel 3 Kosten en belastingen

3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van verkoper.

3.2 Ter zake van de levering van het verkochte is (in beginsel) overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de levering van het verkochte niet kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. Deze is in de koopsom begrepen en zal aan verkoper worden voldaan. Een eventueel 'belastingvoordeel' door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer komt toe aan verkoper.

Mogelijk is ter zake van de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd indien alsdan de levering van het verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting

1968. Deze is in de koopsom begrepen en zal aan verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

- 3.3 De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
- 3.4 De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van koper.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van zeven procent (7%) per jaar over het bedrag van de grondkosten vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf drie (3) weken nadat de opschortende voorwaarden voor levering zijn vervuld, tot aan de datum van levering.
Deze rente, eventueel daarover te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
Zolang de ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de ondernemer de verkrijger heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) twee (2) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de verkoper verschuldigd.
Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikelid worden vermeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, overdrachtsbelasting, belastingen en de verrekening van de door verkoper tijdig voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag.
De notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan verkoper verschuldigde bedragen aan verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan verkoper zal plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van waarin het zich dan bevindt.
- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.5 Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, kabeltelevisie, telefoonaansluiting, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.
Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering

- 7.1 Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hiervoor in artikel 6 en hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering, vestiging zakelijke rechten (waaronder opstal) en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp-)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).
Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ("circa") maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het verkochte.
- b. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- d. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet (voorheen: Wet Voorkeursrecht Gemeenten).
- e. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 De tot het complex behorende grond zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 In deze grond zullen geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen (meer) aanwezig zijn.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

- 12.1 Het verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van koper.
- 12.2 Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,of:
 - b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen.
De eigendomsoverdracht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren

plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Bijzondere bepalingen

Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

- 13.1 Koper is gehouden het verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst koper opdracht zal geven aan de ondernemer de woning, onderdeel van het complex met grondgebonden en sociale huurwoningen te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbrekkelijk geheel tot het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd.
Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het verkochte aan koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
- 13.3 Deze overeenkomst vormt **geen** onverbrekkelijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd, tenzij de ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier (4) weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.
Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de notaris.
Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van verkoper komen.
Verkoper is niet gehouden de koper de schade te vergoeden die de koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.
Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de ondernemer onverhoopt failleert in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) - op verzoek van koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door koper de nodige bewijsstukken overwijd worden overgelegd.

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

Een ingebrekestelling moet, met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

- 14.2 Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.
- 14.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.5. Indien verzuim intreedt na de levering, zal geen sprake zijn van verschuldigheid van een boete maar uitsluitend van schadevergoeding.

Artikel 15 Termijnen

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

Artikel 16 Twee of meer kopers

- 16.1 Indien de koper meer dan één (1) persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2 De bij koper vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 18 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Koper is – zolang de bouw van de op het verkochte te stichten woning nog niet geheel is voltooid – niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verko-

per het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren of met een beperkt zakelijk recht te bezwaren (behoudens het vestigen van hypotheek). De verkoper kan aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat koper gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende aannemingsovereenkomst aan diens koper op te leggen, en het aan verkoper betalen van een administratievergoeding ad tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00). Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt koper, onverminderd het daartoe bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00).

Artikel 20 Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21 Vrijwaring realisatie

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het verkochte, zal koper zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Artikel 22 Ligging aan het water

- 22.1 Het verkochte komt deels aan water te liggen. Voor zover nog niet aanwezig, wordt het water in opdracht van verkoper of de ondernemer gegraven en daar waar op de koperscontract-situatietekening en/of de technische omschrijving aangegeven voorzien van een (onderwater) beschoeiing.
- 22.2 Koper wordt er op gewezen dat indien koper de oeverzone/talud wenst te wijzigen, zoals overbouw of uitbreiding/aanbouw van een vlonder, de goedkeuring benodigd kan zijn van het Hoogheemraadschap en/of de Gemeente.
- 22.3 Ingevolge het Rijnlands Algemene Keur komen de kosten van groot en dagelijks onderhoud van het in eigendom zijnde water en beschoeiing/talud voor rekening van de grondeigenaar.
- 22.4 Koper is er voorts mee bekend dat er door het Hoogheemraadschap van Rijnland (algemeen geldende) voorwaarden en verplichtingen kunnen zijn of worden gesteld in verband met het in eigendom hebben van een kavel aan het water, zoals het schoonhouden van de watergang.

Artikel 23 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door derden verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 24 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals

naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Artikel 25 Tolk

Indien de notaris meent dat (één van) koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de notaris een door de notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van koper.

Artikel 26 Facturering tot aan de levering

26.1 Indien de koopovereenkomst wordt aangegaan na start bouw geldt het navolgende. Ten tijde van de levering van het verkochte is de koper als onderdeel van de in deze koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst, aan de ondernemer verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door de ondernemer aan de verkoper worden gefactureerd, waarna de verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen conform de aannemingsovereenkomst door de aannemer aan de koper worden gefactureerd.

26.2 Het feit dat de verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagekomen onderdeel van de woning aan de koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de ondernemer jegens de koper aansprakelijk is op voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. de (ontwerp-)akte van levering (kenmerk 79584mt, versie 17-4-2024) (onderdeel verkoopdocumentatie);
2. de situatietekening (kenmerk VT01, versie 11-04-2024);
3. de (ontwerp-)akte van vestiging opstalrecht (kenmerk 79584mt, versie april 2024) (onderdeel verkoopdocumentatie);
4. P.M.

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van de bijlagen te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te
op

Koper

Verkoper.