

KOOPOVEREENKOMST (i.c.m. aanneemovereenkomst)

concept d.d. 3 maart 2023
aangepast dd 12 januari 2024
aangepast dd 29 januari 2024

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Delfsewallen Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Koudekerk aan den Rijn, met adres 2516 AH 's-Gravenhage, Saturnusstraat 60Unit 78, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77410017, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, 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 :
Legitimatiebewijs* :
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 :
Legitimatiebewijs* :

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 aan de Delftsewallen te Zoetermeer een woningbouwplan ontwikkeld, genaamd: "Fittershof", bestaande uit dertien (13) grondgebonden woningen, hierna te noemen: "het project".
2. Er is deels sprake van een bebouwd terrein, deels sprake van een onbebouwd terrein.
3. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom, dan wel een recht op levering.
4. Niersman Bouw Haaglanden BV gevestigd te Voorschoten, met adres Schietlood 16, Den Haag, hierna te noemen: "de ondernemer", is bereid om in opdracht van woningkopers 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 de in deze overeenkomst omschreven onroerende zaak aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper de verplichting 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 ***bij nrs 1 tot en met 9** sloop-/aannemingsovereenkomst* ***bij nrs 10 tot en met 13** aannemingsovereenkomst* met de ondernemer, hierna te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

PARTIJEN VERKLAREN PER TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Koop

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
 - *betreft een bebouwd terrein (bij nrs 1 tot en met 9)**
 - a. een perceel grond met (oude) opstallen, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning, ter grootte van ongeveer *, overeenkomstig de bij Zwart & Partners | Van Wijk Notarissen, gevestigd te Leidschendam-Voorburg | Wassenaar, gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het bouwnummer *, is gelegen in het plan "Fittershof" aan de Delftsewallen te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - *betreft een onbebouwd terrein (bij nrs 10 tot en met 13)**
 - a. een perceel onbebouwde grond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning, ter grootte van ongeveer *, overeenkomstig de bij Zwart & Partners | Van Wijk Notarissen, gevestigd te Leidschendam-Voorburg | Wassenaar, gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het bouwnummer *, is gelegen in het plan "Fittershof" aan de Delftsewallen te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *,
welk perceel is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Zoetermeer in verband met de aanwezigheid van een damwand;
 - b. het *een zeventiende (*1/17^e) onverdeeld aandeel in de toegangsweg met parkeerplaatsen, onder meer inhoudend het recht van uitsluitend gebruik van *een/twee parkeerplaatsen, zoals met cijfer * aangegeven op de teke-

ning, die is gehecht aan een akte van mandeligheid, op * voor *mr. M. Tac-
ken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, kadastraal bekend ge-
meente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;

*

c. een perceel bebouwd terrein, bestemd voor de bouw van een berging, ka-
dastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *,
aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en opper-
vlakte is gegeven,

hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

Het verkochte sub b is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van
de Gemeente Zoetermeer, in verband met de aanwezigheid van een damwand
en is/zal worden belast met een opstalrecht ten behoeve van de Nutsbedrijven in
verband met kabels en leidingen, onder meer ten behoeve van Delftsewallen 18
te Zoetermeer.

II. De koopsom van het verkochte bedraagt:

Grondkosten €

bij nrs 1 tot en met 9 Sloopkosten, kosten sanering en
bouwrijp maken €

Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4, lid 2 van de
koopovereenkomst, alsmede de vergoeding, zoals
bepaald in artikel 4, lid 4 van de aannemingsovereen-
komst €

Totale koopsom

=====

*Alleen als begonnen is met de bouw *bij nrs 1 tot en met 9*

Ten tijde van de levering van het verkochte is de koper als onderdeel van de in deze
overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aan-
neemsom zoals de nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de aannemingsovereen-
komst aan de verkoper verschuldigd.

Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in arti-
kel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneem-
som die voor de levering van het verkochte vervallen door de ondernemer aan de ver-
koper worden gefactureerd, waarna de verkoper deze termijnen als onderdeel (verho-
ging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de
koper factureert.

De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de onder-
nemer aan de koper worden gefactureerd.

Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrok-
ken 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 werk-
zaamheden.

De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden ge-
achte werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de koper zijn ver-
richt en waarvoor de ondernemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het
bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

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 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, zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de onder I genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één door verkoper aangewezen notaris, te weten de notaris mr. M. Tacken, verbonden aan het kantoor Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam hierna te noemen: "de notaris".
- 2.3 Indien het verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal koper ermee genoegen nemen dat, indien verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan koper levert, eventueel bij verzamelakte.
- 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 ***bij nrs 1 tot en met 9**
Ter zake van de levering van het verkochte is 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.
***bij nrs 10 tot en met 13**
Ter zake van de levering van het verkochte is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd omdat de levering 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 opgenomen in de totale koopsom.
- 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.

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 twee weken nadat de opschortende voorwaarden voor levering zijn vervuld, tot aan de datum van levering.
Deze rente, ***bij bouwnummer 10 t/m 13** eventueel (bij bouwnummer 1 t/m 9 geen omzetbelasting) 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 en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 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 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.
- 7.4 Het verkochte sub b is belast met een erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van Delftsewallen 18 en de te bouwen zorgwoning.
- 7.5 **(bouwnummer 3 tot en met 6 en 8 tot en met 9)**
In de leveringsakte zal over en weer tussen de bouwnummers 3 tot en met 9 een erfdienstbaarheid van voetpad worden gevestigd in verband met het achterpad.
- 7.6 Het verkochte sub b betreft een perceel dat een openbare bestemming heeft als langzaam verkeer route tussen Delftsewallen en Dorpsstraat te Zoetermeer.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verskil 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 artikel 3 van de 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 bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven. Er zal sprake zijn van een leeflaag constructie.
- 11.2 Het is verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 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.
- 11.4. Het optreden van eventuele (rest)zetting wordt niet uitgesloten. De zetting betreft klink door het aanbrengen van grond die door de tijd gaat zetten (volksmond: klink).

In de akte van levering zal de Koper, de Verkoper en/of de Ondernemer vrijwaren voor aanspraken uit welken hoofde dan ook, in verband met eventuele (rest)zetting van het terrein van het verkochte. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden behorend bij de aannemingsovereenkomst.

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.

Artikel 13 Bijzondere bepalingen

- 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 te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk 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** onverbreekelijk 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 faillieert 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 verschuldigdheid 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

Voordat de levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden en voordat koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

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.

*Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het verkochte.

Het feit dat verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De ondernemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 22 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.

Artikel 23 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.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. tekening kaveluitgifte (onderdeel verkoopdocumentatie);
2. (ontwerp-)akte van levering (onderdeel verkoopdocumentatie);
3. (ontwerp-)akte van mandeligheid.

4. Toelichting leeflaag.

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.