

WONEN, SPELEN EN ONTMOETEN IN ZOETERMEER

Singelbuurt

KOOPOVEREENKOMST (versie 27 oktober 2021)

Project: Singelbuurt te Zoetermeer bouwnummer _____

1. **HEEMBOUW ONTWIKKELING WONEN B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Roelofarendsveen, kantoorhoudende De Lasso-Zuid 22, 2371 EW Roelofarendsveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28062711;

Telefoonnummer: 071 – 332 00 70

Telefaxnummer: 071 – 332 00 75

hierna te noemen: “de Verkoper”;

en

2. **a:**

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	
E-mail adres privé	:	
E-mail adres werk	:	
Legitimatiebewijs + nummer	:	

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)

- b:**

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	
E-mail adres privé	:	
E-mail adres werk	:	
Legitimatiebewijs + nummer	:	

wordt het perceel gekocht op beider naam ? ja / nee
(tezamen) hierna te noemen: “de Koper”,

in overweging nemende:

- dat de Verkoper in eigendom heeft een perceel/percelen grond, gelegen aan de Du Meelaan te Zoetermeer, thans kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie D, nummers 8014, 8158, 8001, 5553 en 5554 (gedeeltelijk);
 - dat de Verkoper een bouwplan heeft ontwikkeld voor de realisatie van woningen en parkeerplaatsen op dat perceel grond;
 - dat de (af)bouw van deze woningen en de aanleg van de parkeerplaatsen zal worden uitgevoerd door Heembouw Wonen B.V., gevestigd en kantoorhoudende De Lasso-Zuid 22, 2371 EW Roelofarendsveen, hierna ook te noemen: "de Ondernemer";
 - dat de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond en parkeerplaats, ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer zal sluiten met betrekking tot de (af)bouw van de woning;
 - dat in het kader van bedoeld bouwplan in de akte van levering, of in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere gedoog verplichtingen zullen worden opgenomen, die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht;
 - dat in het kader van bedoeld parkeerplaatsen de grond zal worden gesplitst in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp) akte van splitsing in appartementsrechten met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte vastgestelde en aangeduide reglement;
- Dat het bij deze overeenkomst verkochte appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing welke akten, tekeningen en reglementen aan Koper ter hand zijn gesteld;

zijn op _____ 2021 overeengekomen als volgt:

I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:

1. een perceel grond ter grootte van circa _____m² overeenkomstig de bij JHD notarissen, gevestigd te Zoetermeer, Jacob Leendert van Rijweg 139, 2713 HZ Zoetermeer, telefoon 079- 3539111, gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer _____ gelegen te Zoetermeer, in het plan "Singelbuurt", met de - voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstal(len), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B nummers 8014, 8158, 8001, 5553 en 5554 (gedeeltelijk) (definitief kadastraal nummer nog niet bekend),
2. het appartementsrecht, recht gevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, gelegen te Zoetermeer, in het plan "Singelbuurt", kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B, complexnummer nog niet bekend, appartementsindex _____,

(ook te noemen: "het verkochte").

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in artikel 19 van deze overeenkomst.

II. A. De koopsom (inclusief omzetbelasting) van het verkochte bedraagt €

B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde bedraagt €

Totaal (A+B)

€
-----+
=====

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom die Koper per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd.
Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van drie procent (3%) per jaar over het bedrag van de koopsom vanaf de datum waarop de bouw van de op het verkochte te stichten woning een aanvang heeft genomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van drie procent (3%) per jaar, te berekenen als volgt:
 - over de bovengenoemde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de bouw van de op het verkochte te stichten woning een aanvang heeft genomen, tot aan de datum van levering.
Op de dag van de levering worden de koopsom, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
De rente als hiervoor bedoeld wordt vermeerderd met omzetbelasting.
3. Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enig ander uit hoofde van deze overeenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de Koper daarover aan Verkoper een rente van vier procent (4%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst.

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 (B.T.W.) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

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

Levering

Artikel 1

1. De levering van de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan

JHD notarissen te Zoetermeer, danwel een waarnemer of opvolger op een door die notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 11 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 18 zijn vervuld.

2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Kosten en belastingen

Artikel 2

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in de koopsom begrepen omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. Onder de voor rekening van Verkoper komende kosten zijn nadrukkelijk niet begrepen de kosten die betrekking hebben op de financiering door de Koper van het verkochte.

Afwijkende perceel grootte

Artikel 3

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

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de terzake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als grond, bestemd voor de (af)bouw van tot de op het verkochte te realiseren woning en parkeerplaats.

Juridische levering

Artikel 5

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheken en beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 6

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 4 en 5, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet;
4. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een

- leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
5. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing.

Verplichtingen van Verkoper

Artikel 7

1. a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
 - b. Het verkochte perceel grond zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere gedoogverplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang

Artikel 8

De Koper kan het verkochte in bezit en genot aanvaarden bij de oplevering van de op het verkochte te stichten opstal(len), waarvoor Koper een aannemingsovereenkomst heeft gesloten casu quo zal sluiten met de Ondernemer.

Hij draagt vanaf die dag (dit is de dag waarop de Koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen, dan wel de woning in gebruik heeft genomen) het risico van het verkochte zowel voor schaden als anderszins; alle lasten en belastingen terzake van het verkochte geheven wordende komen vanaf die dag voor rekening van Koper.

Nadrukkelijk verklaarden partijen nog dat hieronder niet is begrepen de eventuele zakelijke lasten (zoals de onroerende zaak belasting, de rioolrechten en waterschapslasten) die na de levering van het verkochte zullen worden geheven, alsmede de kosten die betrekking hebben op de financiering door de Koper van het verkochte.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Waarborgsom

Artikel 10

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper, zal deze een waarborgsom storten ter grootte van tien procent (10%) van het totaal van de koop-/aanneemsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer NL63 ABNA 0486 6666 62 onder vermelding van het betreffende bouwnummer. Aan deze verplichting tot het storten van een waarborgsom dient door de Koper te zijn voldaan uiterlijk 35 dagen nadat de Verkoper de Koper heeft geïnformeerd dat de opschortende voorwaarde vervuld zijn zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 en lid 2 en de verbintenissen uit deze overeenkomst hun werking hebben verkregen.
Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.
Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe. Als op de rekening van de notaris door de bank negatieve rente in rekening wordt gebracht, zal deze aan Koper worden doorberekend.
2. In plaats van een waarborgsom te storten, kan Koper voor de datum als hierboven genoemd, een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag ter grootte van 10% van het totaal van de koop - en aanneemsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 13 is bepaald. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.
3. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 10.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13 aan Verkoper zijn verbeurd.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 11

1. *(A) KEUZE*
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper geen financiering benodigd.
- (B) KEUZE*
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.

3. (A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor de 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 Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 van rechtswege ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
- Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 3 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

BetalingsregelingArtikel 12

1. De betaling van de koopsom van het verkochte en de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerder genoemde notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst 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 verstrijken.
4. Met betrekking tot de betaling van het verschuldigde geldt:
 - a. Verkoper bedingt voor al die schuldeisers ten behoeve van wie op het tijdstip van de overdracht een inschrijving tot zekerheid van hun vordering in de openbare registers is genomen op het verkochte, dat Verkoper aan hen zal voldoen een zodanig bedrag - tot maximaal het door Koper verschuldigde - als nodig is om hun recht tot handhaving van deze inschrijving te doen vervallen. Indien daartoe het door Koper uit hoofde van deze overeenkomst aan Verkoper verschuldigde niet toereikend is, is Verkoper verplicht het ontbrekende bedrag te voldoen. Verkoper machtigt de notaris ter zake hiervan de vereiste inlichtingen in te winnen.
 - b. Verkoper, en de schuldeisers sub a bedoeld, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris recht op uitbetaling, zodra de notaris is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde.

Ontbinding van de koopovereenkomst / boete en schadevergoedingArtikel 13

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen;
 - b. indien Verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door Koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
 - c. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 14

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen Heembouw Wonen B.V. en Koper te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel.

Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden, dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 15

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

HoofdelijkheidArtikel 16

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht;
- b. partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Verbod op doorverkoopArtikel 17

Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper, het verkochte c.a. te verkopen en vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het verkochte en de daarop te stichten woning aan hem is opgeleverd en de notariële akte van levering van het in deze overeenkomst genoemde kavel is verleden.

Indien de Verkoper toestemming verleent, kan zij hieraan nadere voorwaarden verbinden. Aan de eventuele toestemming zal in ieder geval steeds de voorwaarde zijn verbonden dat de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de Ondernemer en de Koper eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Ondernemer.

Elke handeling in strijd met het voorstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Opschortende voorwaardenArtikel 18

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op 15 juli 2022.
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Verkoper ten minste **37** van de in totaal **53** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de termijn om ontbinding, conform artikel 11 in te roepen is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende

- uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
- d. de Verkoper het perceel grond, waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd, bouwrijp en geschikt voor het beoogd gebruik, ter vrije beschikking heeft verkregen.
2. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, per digitale nieuwsbrief en per post, op de hoogte stellen.
Indien en zodra de Verkoper 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 Koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, per digitale nieuwsbrief en per post, het verzoek tot verlenging van maximaal **drie (3) maanden** te doen.
De Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper 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 Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
3. Bij het niet tot stand komen van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen en/of lasten en beperkingen

Artikel 19

In de akte van levering zullen ondermeer erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen worden opgenomen

Voor de tekst van deze erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de concept akte van levering, die als bijlage bij deze koopovereenkomst is gevoegd.

Getekend te Roelofarendsveen op _____2021

Overhandiging stukken aan Koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop: deze stukken zullen bij de notaris worden gedeponereerd, zodat individuele parafering niet vereist is. Alle voorgaande verkoopinformatie/documentatie komt hiermee te vervallen.

- contracttekening situatie, d.d.
- concept leveringsakte d.d. 27 oktober 2021
- concept splitsingsakte
- concept splitsingtekening.

Getekend te Roelofarendsveen op _____2021