

## KOOPOVEREENKOMST GROND (PROJECTMATIGE BOUW) VOOR EENGEZINSHUIZEN

Projectomschrijving : Nieuwe Vesting fase 2B Hellevoetsluis  
Bouwnummer : ^C

Ondergetekenden:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., gevestigd aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044199, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur A.J. van Meijeren

hierna te noemen: '**Verkoper**'; en

Achternaam :  
Voornamen :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Adres :  
Postcode en plaats :  
Telefoon :  
Email :  
Huwelijkse staat :  
Legitimatiebewijs :

hierna te noemen: '**Verkrijger**';

### OPTIE: indien sprake is van 2 verkrijgers

Achternaam :  
Voornamen :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Adres :  
Postcode en plaats :  
Telefoon :  
Email :  
Huwelijkse staat :  
Legitimatiebewijs :

hierna tezamen te noemen: '**Verkrijger**';

verklaren per ^C het volgende te zijn overeengekomen:

## Inhoudsopgave

### Onderdelen

- Onderdeel A - Definities
- Onderdeel B - Overwegingen

### Artikelen

- Artikel 1 - Verkoop en koop
- Artikel 2 - Koopsom en onder-of overmaat
- Artikel 3 - Kosten en belastingen
- Artikel 4 - Levering en aflevering
- Artikel 5 - Betaling
- Artikel 6 - Opschortende voorwaarden
- Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 8 - Bewijs financiering
- Artikel 9 - Bijzondere lasten en beperkingen
- Artikel 10 - Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen
- Artikel 11 - Verklaringen van de Verkrijger
- Artikel 12 - Aannemingsovereenkomst
- Artikel 13 - Verbod overdracht van rechten en vervreemding
- Artikel 14 - Rekening en risico
- Artikel 15 - Informatie en onderzoek
- Artikel 16 - Termijnen
- Artikel 17 - Woonplaatskeuze
- Artikel 18 - Toepasselijk recht en geschillen
- Artikel 19 - Bedenktijd
- Artikel 20 - Zekerheid
- Artikel 21 - Ondeelbaarheid verplichtingen
- Artikel 22 - Energielabel
- Artikel 23 - Bijlagen
- Artikel 24 - Ondertekening

### Bijlagen

- Bijlage-^C - Situatietekening
- Bijlage-^C - Verkrijgingsakte
- Bijlage-^C - ^C

**A. DEFINITIES**

A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze overeenkomst definities gebruikt die steeds beginnen met een hoofdletter. Deze definities hebben de volgende betekenis:

- **Aannemingsovereenkomst**  
De tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van de Opstallen op het Verkochte.
- **Aanneemsom**  
De door Verkrijger met de Ondernemer overeengekomen aanneemsom.
- **Gemeente**  
De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Hellevoetsluis.
- **Koopovereenkomst**  
De in deze onderhandse akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop.
- **Leveringsakte**  
De in artikel 4.1 bedoelde notariële akte van levering ter zake van het Verkochte.
- **Leveringsdatum**  
De datum waarop de Leveringsakte wordt ondertekend.
- **Notaris**  
De notarissen van notarisbureau Verzijl Notarissen, dan wel hun waarnemers, kantoorhoudende aan de Sportlaan 7, 3223 EV Hellevoetsluis.
- **Ondernemer**  
Van Wijnen Dordrecht B.V., gevestigd aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23029736.
- **Openbare Registers**  
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **Opstallen**  
De door de Ondernemer in opdracht van de Verkrijger op het Verkochte te realiseren opstallen, in hoofdzaak omvattende een woning met bijbehorende voorzieningen, zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.
- **Partij**  
Verkoper of Verkrijger.
- **Partijen**  
Verkoper en Verkrijger.
- **Project**  
Het project "Nieuwe Vesting fase 2B" te Hellevoetsluis, omvattende de ontwikkeling van 30 woningen met bijbehorende voorzieningen.
- **Verkoper**  
Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., voornoemd.
- **Verkochte**  
Het perceel bouwterrein, plaatselijk bekend aan en nabij Molshoek 7 en 8 te Hellevoetsluis, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ^C m<sup>2</sup> van het perceel kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E, nummers 3673 en 1279, in totaal groot \*\* en wel dat gedeelte aangeduid als bouwnummer ^C zoals is weergegeven op de bij de Notaris gedeponeerde situatietekening,
- **Verkrijger**  
^C voornoemd // ^C en ^C tezamen, beiden voornoemd //.

A.2 Indien in de Koopovereenkomst het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 bedoelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

A.3 Indien in de Koopovereenkomst wordt verwezen naar een artikel of onderdeel, wordt bedoeld een artikel of onderdeel uit de Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

A.4 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Koopovereenkomst. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

**B. OVERWEGINGEN**

- B.1 Verkoper is gerechtigd tot een deel van de gronden en heeft recht op levering van het andere deel van de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd.
- B.2 Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Project.
- B.3 De verkoop van de tot het Project behorende percelen grond zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door Verkoper met de Verkrijgers te sluiten koopovereenkomsten, waarbij grondkosten inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.4 De aanneming / bouw van het Project zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door de Ondernemer met de Verkrijgers te sluiten aannemingsovereenkomsten, waarbij bouwkosten en voorbereidingskosten van de Ondernemer aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.5 De Ondernemer zal met de bouw van de Opstallen op het Verkochte starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- B.6 Verkoper is bereid het Verkochte aan Verkrijger te verkopen, met dien verstande dat Verkrijger een bouwplicht heeft en gehouden is op het Verkochte voor zijn rekening en risico de Opstallen te doen realiseren, door het gelijktijdig sluiten van de Aannemingsovereenkomst.
- B.7 Partijen wensen in deze Koopovereenkomst de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.

**Verkoop en koop**

**Artikel 1**

- 1.1 Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Verkrijger, die het Verkochte hierbij van Verkoper koopt.
- 1.2 In de koop van het Verkochte zijn geen roerende zaken begrepen.
- OPTIE: Verkrijger bestaat uit 2 personen**
- 1.3 Verkrijger bestaat uit twee personen, die voor hun onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor het een / tweede (1/2e) onverdeeld aandeel hebben gekocht.

**Koopsom en onder-of overmaat**

**Artikel 2**

2.1 De totale koopsom omvat:

- |    |   |      |
|----|---|------|
| A. | De grondkosten (inclusief omzetbelasting)   | € ^C |
| B. | De overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 van de Koopovereenkomst berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten | € ^C |

Totaal: A + B € ^C

- 2.2 Verkrijger zal tegelijk met het aangaan van de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst aangaan.
- 2.3 Onder- of overmaat van het Verkochte verleent noch aan Verkoper noch aan Verkrijger enig recht.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

- 3.1 De kosten van levering en overdracht van het Verkochte, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Verkoper (een transactie 'vrij op naam').
- 3.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien 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.
- 3.3 De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21%). 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.

## **Levering en aflevering**

### **Artikel 4**

- 4.1 De levering van het Verkochte (met eventueel het daarop reeds gebouwde deel van de Opstallen) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen vier weken na de laatste van de hieronder bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 6, 7 en 19 kan worden opgeschort of ontbonden;
  - b. wanneer de Ondernemer is begonnen met de bouw (zoals bedoeld in de Aannemingsovereenkomst); en
  - c. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
- 4.2 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Verkrijger ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Verkrijger levert, eventueel bij verzamelakte.
- 4.3 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Verkrijger zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten (zulks onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst).
- 4.4 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

## **Betaling**

### **Artikel 5**

- 5.1 De koopsom voor het Verkochte als vermeld in artikel 2.1 onder A. is verschuldigd per de in het hoofd van de Koopovereenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald op de Leveringsdatum en wel door overboeking op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 5.2 Verkrijger is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte te voldoen, per valuta van die dag.
- 5.3 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek in de Openbare Registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren en na het uitvoeren van de gebruikelijke controles met betrekking tot Partijen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 5.4 Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van de Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.
- 5.5 ~~Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage gelijk aan viereenhalf procent (4,5%) per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A., vanaf ^C tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van~~

- overeenkomen, indien laatstbedoelde datum hierna ligt. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.6 Zolang het Verkochte niet aan Verkrijger is geleverd, heeft Verkrijger recht op uitstel van betaling van het gedeelte van de koopsom als vermeld in artikel 2.1 onder A., waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **viereeneenhalf** procent (**4,5%**) per jaar, te berekenen over de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A. vanaf de in het hoofd van deze akte vermelde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf datum start bouw, tot aan de Leveringsdatum. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
- 5.7 Op de Leveringsdatum is de Verkrijger als onderdeel van de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Om fiscale redenen, zullen de termijnen van de Aanneemsom die voor de Leveringsdatum vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de eventueel in de Aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) aan de Verkrijger factureert. De na de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper aldus in fiscale zin op de Leveringsdatum reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagekomen onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de op de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.
- 5.8 Bij de Levering zullen de op grond van de Aannemingsovereenkomst eventueel verschuldigde contractuele vergoeding(en) alsmede de rente moeten worden betaald, vermeerderd met de hierover verschuldigde omzetbelasting.
- 5.9 Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

### **Opschortende voorwaarden**

#### **Artikel 6**

- 6.1 De Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door de Verkrijger van de Koopovereenkomst:
- de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) en overige voor het project benodigde vergunningen/goedkeuringen zijn verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar zijn geworden;
  - de ondernemer de grond in eigendom of het gebruiksrecht van de grond heeft verkregen;
  - de grond in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de ondernemer.
  - de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
- 6.2 Verkoper zal de Koper bij aangetekend schrijven binnen acht (8) dagen op de hoogte stellen zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Koopovereenkomst daarmee van kracht is geworden.
- 6.3 Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal Verkoper de Koper dat bij aangetekend schrijven mededelen binnen acht (8) dagen na het in artikel 6.1 omschreven moment, respectievelijk het nieuw overeengekomen moment.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 7**

- 7.1 De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte vermeerderd met de Aanneemsom een hypothecaire

geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan **^C**, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € **^C**;

**OPTIE: NHG is niet van toepassing**

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

**OPTIE: NHG is van toepassing (LET OP MAXIMAAL BEDRAG NHG I.V.M. LID 1)**

7.2 Ter zake van de in artikel 7.1 bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in artikel 7.1.

7.3 Indien één of meerdere van de in de artikelen 7.1 en 7.2 genoemde voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7.1 zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van één in Nederland te goeder naam en faam bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.

Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7.2 zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

7.4 Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in artikel 7.2 van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst invoert. Indien de Verkrijger overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 Nationale Hypotheek Garantie verlangt, zal hij Verkoper terstond informeren indien zijn verzoek ter zake door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt geweigerd.

7.5 Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de Leveringsdatum, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens Verkoper) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7.1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de Leveringsdatum de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

7.6 Verkrijger verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de artikel 7.1 en 7.2 vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in artikel 7.3 het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (totale) koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Bewijs financiering**

### **Artikel 8**

8.1 Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter financiering van de aankoop van het Verkochte en de realisatie van de Opstallen, dan zal de Verkrijger allereerst

- deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.
- 8.2 Tevens verklaart Verkrijger indien hij de koopsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk op de Leveringsdatum, via bewijsstukken aan de Verkoper aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en Aanneemsom, rente en voor zover van toepassing meerwerk te voldoen.
- 8.3 De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om uiterlijk op de Leveringsdatum een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkerinstelling aan de Ondernemer en na ontvangst van de originele bouwnota's.

### **Bijzondere lasten en beperkingen**

#### **Artikel 9**

Het Verkochte wordt op de Leveringsdatum door Verkoper aan Verkrijger overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.

### **Erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kettingbedingen**

#### **Artikel 10**

- 10.1 Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat Verkoper zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden kan vestigen, kwalitatieve verplichtingen kan bedingen, kettingbedingen op kan leggen, een en ander in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de Gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens is Verkrijger er mee bekend en akkoord dat Verkoper, voor zover nodig, beperkingen oplegt ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.
- 10.2 De Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de 'Verkrijgers-keuzelijst' en/of aangegeven op de situatietekening. Verkrijger stemt er mee in dat in de Leveringsakte zo nodig erfdienstbaarheden worden opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij Verkrijger dient te gedogen dat door de eigenaar/gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het Project worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de voorwaarde dat de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.
- Gelet op het vorenstaande, staat nog niet volledig vast hoe de naburige percelen er op de betreffende onderdelen zullen gaan uitzien. Dit betekent dat mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, gebruik en beheer van de naaste woonomgeving van Verkrijger kunnen ontstaan. Verkrijger is met bovenstaande genoegzaam bekend en stemt er derhalve mee in dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer van de alternatieven opgesomd in de 'Verkrijgers-keuzelijst' dan wel met eventueel aanvullende wijzigingen vanwege meerwerk. Verkrijger accepteert de consequenties die uit het bovenstaande kunnen voortvloeien met betrekking tot het uitzicht, gebruik en beheer van zijn en zijn naaste woonomgeving.

### **Verklaringen van Verkoper**

#### **Artikel 11**

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 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- f. het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als woning;
- g. het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest;
- h. Verkoper is ten aanzien van het Verkochte niet bekend met onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in de Wet Bodembescherming.

### **Aannemingsovereenkomst**

#### **Artikel 12**

- 12.1 Verkrijger is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger verplicht zich daartoe gelijktijdig met de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Verkrijger opdracht zal geven aan de Ondernemer de Opstallen te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 12.2 Verkoper en de Ondernemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Verkrijger voor de nakoming van de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer en de Ondernemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst door Verkoper.
- 12.3 De Koopovereenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger 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.

### **Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

#### **Artikel 13**

- 13.1 Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
- 13.2 Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aannemer of Verkoper niet toegestaan het Verkochte te vervreemden voor oplevering van de Opstallen.

### **Baten en lasten**

#### **Artikel 14**

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de Leveringsdatum voor rekening van Verkrijger. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende periode geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

### **Informatie en onderzoek**

#### **Artikel 15**

- 15.1 Verkoper staat er voor in aan Verkrijger met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Verkrijger behoort te worden gebracht.
- 15.2 Verkrijger 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).

### **Termijnen**

#### **Artikel 16**

Op de in de Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Woonplaatskeuze**

#### **Artikel 17**

- 17.1 Verkoper en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermelde adres, dan wel op een bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de andere Partij opgegeven adres.
- 17.2 Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan de Verkoper en de Notaris.

### **Toepasselijk recht en geschillen**

#### **Artikel 18**

- 18.1 Op de Koopovereenkomst, de Leveringsakte of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

### **Bedenktime**

#### **Artikel 19**

- 19.1 Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen.
- 19.2 Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Verkrijger, heeft Verkrijger het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Zekerheid**

#### **Artikel 20**

Verkrijger hoeft geen zekerheid (bankgarantie of waarborgsom) te verlenen voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Koopovereenkomst.

### **Ondeelbaarheid verplichtingen**

#### **Artikel 21**

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst.

### **Energielabel**

#### **Artikel 22**

Het Verkochte betreft geen gebouw en derhalve is Verkoper niet verplicht de Verkrijger op de Leveringsdatum een definitief energielabel te overhandigen.

**Bijlagen**

**Artikel 23**

- 23.1 Aan de Koopovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:  
Bijlage-^C : Situatietekening  
Bijlage-^C : Verkrijgingsakte  
Bijlage-^C : ^C
- 23.2 De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst.

**Ondertekening**

**Artikel 24**

- 24.1 De Koopovereenkomst bindt de Verkoper eerst na diens ondertekening.  
24.2 Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting wordt gesteld van de Notaris en een kopie van de Koopovereenkomst tezamen met de in artikel 23 bedoelde bijlagen aan de Verkrijger ter hand worden gesteld.

**Verkoper**

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

Door : A.J. van Meijeren

**Verkrijger**

\_\_\_\_\_  
(handtekening)

Door : ^C