

## **KOOPOVEREENKOMST**

*Levering bouwgrond Plangebied Mastenbroek II, Fase 1, te Achterveld*

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. @,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Alliantie  
Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum, met adres 1221 EJ Hilversum,  
Jan van der Heijdenstraat 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer  
32109391,  
hierna te noemen: "verkoper";
  
2.     achternaam: \_\_\_\_\_  
       voornamen: \_\_\_\_\_  
       adres: \_\_\_\_\_  
       postcode en woonplaats: \_\_\_\_\_  
       geboorteplaats: \_\_\_\_\_  
       geboortedatum: \_\_\_\_\_  
       burgerlijke staat: \_\_\_\_\_  
       telefoonnummer: \_\_\_\_\_  
       e-mailadres: \_\_\_\_\_  
       @Wordt het object ieder voor de onverdeelde helft gekocht?  
       ja / nee, namelijk: \_\_\_\_\_  
       hierna @samen te noemen: "koper",

sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

### **DEFINITIES**

- "aannemer": De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koopmans Bouw B.V., statutair gevestigd te Enschede, met adres 7547 TD Enschede, Marssteden 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06038150;
- "aannemingsovereenkomst": de met de aannemer gesloten of te sluiten aannemingsovereenkomst, welke onlosmakelijk met de onderhavige koopovereenkomst verbonden is casu quo zal zijn;
- "algemene voorwaarden": de op de aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, zijnde de "Algemene Voorwaarden voor de Aannemingsovereenkomst voor Eengezinshuizen (projectmatige bouw) met

toepassing van de SWK Garantie- en Waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verleend", vastgesteld door SWK op 1 januari 2020;

- "bouwplan": het bouwplan "Mastenbroek II" te Achterveld zoals hierna nader omschreven;
- "koop": de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
- "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL25RABO0382260600;
- "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 5. te noemen notaris;
- "notaris": één van de notarissen verbonden aan het notariskantoor BolscherBrugDeijl Notarissen (BBD Notarissen) te Amersfoort.

#### **VERKLARINGEN VOORAF**

- Verkoper heeft in samenwerking met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Latei Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, een bouwplan ontwikkeld genaamd: "Mastenbroek II" te Achterveld, hierna ook te noemen: "het bouwplan", omvattende circa honderd tweeëntwintig woningen in diverse categorieën en prijsklassen. De ontwikkeling en realisatie van het plangebied vindt gefaseerd plaats;
- Verkoper is eigenaar van:  
@een perceel@percelen bouwgrond, gelegen binnen het plangebied "Mastenbroek II" te Achterveld, kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie B, nummer @3327, @ongeveer groot een hectare, tweeënnegentig are en zeven centiare (1 ha 92 a 7 ca), @aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,  
op welk@e @perceel@percelen Fase 1 van het bouwplan zal worden gerealiseerd, bestaande uit zevenendertig (37) projectmatig te ontwikkelen en te realiseren woningen met toe- en aanbehoren;
- Koper heeft interesse getoond in één van de woningen behorende tot Fase 1 van het bouwplan. Het vorenstaande heeft ertoe geleid dat tussen verkoper en koper een koopovereenkomst tot stand is gekomen, waarbij verkoper het hierna nader omschreven object verkoopt aan koper. Voor de bouw van de woning wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met de aannemer.

#### **INDELING**

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Overdracht
- Hoofdstuk 5. Juridische staat
- Hoofdstuk 6. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 7. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

## **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst.  
Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand is gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.  
De terminologie in de aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst.  
De koper wordt in de aannemingsovereenkomst aangeduid als "Verkrijger" en de aannemer als "Ondernemer". Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.
4. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.
5. Waar staat vermeld "schriftelijk" wordt (naast per post) ook bedoeld per e-mail.

## **HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP**

### **1. Het object**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt het navolgende object:  
**een perceel grond bestemd voor de realisatie van een woning met aan- en toebehoren, gedurende de bouw bekend onder bouwnummer @, gelegen aan/nabij de Ruurd Visserstraat te Achterveld, kadastraal bekend gemeente @Stoutenburg,**

**sectie @B, nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakte zijn toegekend,**

hierna ook te noemen: "het object".

## **2. Overmaat/Ondermaat**

Aan het object is door het de Dienst voor het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte toegekend. Een eventueel verschil tussen de werkelijke maat of grootte na verificatie/uitmeting door een landmeter van de Dienst voor het Kadaster en de hiervoor vermelde indicatieve maat of grootte geeft geen recht op vergoeding ter zake.

## **HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN**

### **1. Koopprijs**

#### **OPTIE 1: ONDERTEKENEN VOOR DE RENTEDATUM**

Per de datum van ondertekening van deze koopoverkomst is koper aan verkoper verschuldigd de koopprijs voor het object: @ (inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting).

### **2. Vergoeding**

Zolang het object niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden naar een rentepercentage van **@zeven procent (7%)** per jaar over de per datum van ondertekening van deze koopovereenkomst verschuldigde @grondkosten (exclusief omzetbelasting) als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te berekenen vanaf de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst, doch niet eerder dan het moment dat alle opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld casu quo vervallen, tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte van overdracht. De aldus berekende rente wordt vermeerderd met éérentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De hiervoor genoemde vergoeding dient bij de levering (notariële overdracht) door koper aan verkoper te worden voldaan.

@EINDE

#### **OPTIE 2: ONDERTEKENEN NA DE RENTEDATUM**

Per de datum van ondertekening van deze koopoverkomst is koper aan verkoper verschuldigd:

- de grondkosten: @  
(inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting);
- @- de vergoeding over de grondkosten per de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst (berekend zoals in artikel 2 onder a. nader omschreven): @  
(inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting),

derhalve in totaal: @ (inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting), hierna samen ook te noemen: de "koopprijs".

## **2. Vergoeding**

- a. Tot de koopprijs behoort een vergoeding die is berekend naar een rentepercentage van **@zeven procent (7%)** per jaar over de per datum van ondertekening van deze koopovereenkomst verschuldigde grondkosten (exclusief omzetbelasting) als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te berekenen vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld casu quo vervallen, zijnde @RENTEDATUM, tot de datum van ondertekening van deze overeenkomst. De aldus berekende rente wordt vermeerderd met éérentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- b. Zolang het object niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden naar een rentepercentage van **@zeven procent (7%)** per jaar over de per datum van ondertekening van deze koopovereenkomst verschuldigde @grondkosten (exclusief omzetbelasting) als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te berekenen vanaf de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst, doch niet eerder dan het moment dat alle opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld casu quo vervallen, tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte van overdracht. De aldus berekende rente wordt vermeerderd met éérentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De hiervoor onder a. en b. genoemde vergoedingen dient bij de levering (notariële overdracht) door koper aan verkoper te worden voldaan.

@EINDE

@HIER VERDER

Koper verklaart gebruik te maken van het recht tot uitstel van betaling van de koopprijs, zoals hiervoor bedoeld.

Verkoper zal de hiervoor genoemde rente - voor zover deze betrekking heeft op de periode tot twee (2) weken na dagtekening van na te noemen schriftelijke mededeling - niet bij Koper in rekening brengen zolang door of namens de verkoper danwel de aannemer geen schriftelijke mededeling is gedaan aan koper, waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld casu quo vervallen waardoor de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst hun werking hebben verkregen.

Koper is dit gedeelte van de rentevergoeding derhalve niet aan verkoper verschuldigd. Indien bedoelde schriftelijke mededeling eerst na de hiervoor genoemde periode aan koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe rentedatum worden vermeld.

## **3. Waarborgsom/bankgarantie**

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

#### **4. Kostenverdeling**

- a. De kosten met betrekking tot de notariële akte van levering, waaronder de kadasterkosten, de notariskosten, de daarover verschuldigde omzetbelasting en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper.
- b. De kosten met betrekking tot het vestigen van een recht van hypotheek bij notariële akte met betrekking tot het object (indien van toepassing), waaronder de kadasterkosten, de notariskosten, de daarover verschuldigde omzetbelasting, worden betaald door koper.
- c. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals kosten voor het opstellen van een volmacht of de voor het inschakelen van kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

#### **5. Omzetbelasting**

- a. Verkoper verklaart ter zake van de levering van het object te handelen als ondernemer in de zin van Wet de omzetbelasting 1968 en dat het object kwalificeert als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. De omzetbelasting over het object is in de koopprijs inbegrepen en is berekend naar een percentage van éérentwintig procent (21%), conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien het percentage van de omzetbelasting wijzigt zullen de verschuldigde bedragen uit hoofde van de koopvereinkomst dienovereenkomstig worden gecorrigeerd.

#### **6. Heffingen en overige belastingen**

Verkoper dient de heffingen en belastingen met betrekking tot het object over de lopende periode geheel te betalen.

~~@De heffingen en belastingen komen per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper. Met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht dienen bedoelde heffingen en belastingen voor de lopende periode tussen verkoper en koper te worden verrekend.~~

@De heffingen en belastingen komen met ingang van één januari van het jaar volgend op de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper. Er vindt derhalve geen verrekening plaats van bedoelde heffingen en belastingen voor de lopende periode tussen verkoper en koper.

### **HOOFDSTUK 4. OVERDRACHT**

#### **1. Akte en datum van overdracht**

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt op een nader tussen verkoper en koper

overeen te komen datum ondertekend, zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken na de laatste van de hieronder onder a., b. en c. bedoelde tijdstippen, te weten nadat:

- a. vaststaat dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- b. vaststaat dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan;

@c. de aannemer is begonnen met de bouw in de zin van (artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij) de aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

## **2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheek en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

De verkoper moet er ook voor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

## **3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de

(ver)bouw(ing) bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper dient vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering te hebben afgesloten.

#### **4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper, @een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 onder 6. voor wat betreft de heffingen en belastingen met betrekking tot het object.

#### **5. Betaling**

Koper moet de koopprijs, ~~@de te verrekenen heffingen en belastingen~~ en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

Het uitbetalen aan verkoper van het saldo van diens betalingsoverzicht zal conform de beroeps- en gedragsregels van de notaris eerst plaatsvinden nadat de notaris door raadpleging van de kadastrale registratie en de overige registers heeft geconstateerd dat de levering van het object heeft plaatsgevonden zonder problemen en vrij van:

- hypotheek en beslagen, anders dan ten tijde van het ondertekenen van de akte van overdracht bekend en waarvoor aan de notaris een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht is verstrekt tot doorhaling daarvan; en
- beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen, anders dan de in deze akte vermelde en/of bedoelde beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen.

#### **6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

### **HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE STAAT**

#### **1. Onderzoek openbare registers**

De juridische staat van het object blijkt uit de bijlage(n) die aan deze koopovereenkomst worden vastgemaakt, bestaande uit:

- a. een kopie van het ontwerp van de modelakte van levering met betrekking tot het bouwplan "Mastenbroek II", Fase 1, te Achterveld, opgesteld door BolscherBrugDeijl Netwerk Notarissen;
- b. een uittreksel uit het kadaster met datum @, waaruit onder meer blijkt:
  - er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;



- er bestaat geen plicht het object aan het Rijk, de Provincie of de Gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
- het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
- er zijn met betrekking tot het object geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

Verkoper en koper verklaren de bijlage(n) te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

De in de bijlage onder a. genoemd vermelde bijzondere lasten en beperkingen zullen, indien en voorzover nog niet gevestigd, van gevestigd zijn of worden gevestigd ter gelegenheid van de juridische levering van het object.

## **2. Lasten en beperkingen**

Voor verkoper geldt:

- Hem zijn geen lasten en beperkingen bekend die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven;
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan vermeld in de bijlagen die aan deze koopovereenkomst worden gehecht;
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan koper mee. Als deze beperkingen voor koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft koper het recht deze koopovereenkomst – in aanvulling op de in hoofdstuk 7 vermelde ontbindende voorwaarde(n) – te ontbinden.

Voor koper geldt:

- Hij heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse of is daartoe in de gelegenheid gesteld. Uit dit onderzoek heeft hij geen andere lasten en beperkingen kunnen afleiden dan hiervoor vermeld. Hij aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.
- Hij aanvaardt de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen welke staan vermeld in de akte op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen danwel in de kopie van het ontwerp van de modelakte van levering met betrekking tot het bouwplan dan wel beperkingen van overheidswege.
- Hij is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

### **3. Garanties verkoper**

Verkoper staat in voor het volgende:

- Hij is bij de ondertekening van de notariële akte van levering bevoegd tot levering van het object.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden aan (een) derde(n).
- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

## **HOOFDSTUK 6. FEITELIJKE STAAT**

### **1. Feitelijke levering**

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het object zal plaatsvinden bij de ondertekening van de notariële akte van levering in de staat waarin het object zich dan bevindt (met inbegrip van eventuele reeds door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden).
- b. Verkoper verklaart dat het object voor de start van de bouw de eigenschappen zal hebben die benodigd zijn voor het door koper beoogde gebruik, te weten als bouwterrein voor woningbouwdoeleinden. Volgens het bestemmingsplan heeft het object een woonbestemming. Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning aangevraagd.
- c. Koper is bevoegd de op het object te realiseren woning met aan- en toebehoren in gebruik nemen nadat koper aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst heeft voldaan en de woning met aan- en toebehoren geheel is voltooid/opgeleverd door de aannemer, een en ander overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de aannemingsovereenkomst.  
Verkoper is nadrukkelijk niet betrokken bij de realisatie en oplevering van het object en aanvaardt te dezen geen enkele aansprakelijkheid.

### **2. Milieuaspecten**

- a. Voor zover aan verkoper bekend is er geen sprake van (dusdanige) verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het object dat het object niet geschikt is voor

het door koper beoogde gebruik (woonbestemming) of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten zodat ingevolge de geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak geen verplichting bestaat tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is openbaar, zodat koper hiervan desgewenst kennis kan nemen.

- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslag tanks voor het opslaan van vloeistoffen zoals olie- of septictanks. Verkoper verklaart dat de bodem van het object geschikt is voor het hiervoor genoemde gebruik. Verkoper is niet bekend belemmeringen in dit verband.

### **3. Vrijwaring**

Koper zal zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de realisatie van het object. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico.

De aannemer is op grond van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens koper aansprakelijk voor de werkzaamheden die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper is ermee bekend dat verkoper jegens koper niet is gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

### **4. Promotiemiddelen/Woonomgeving**

- a. 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 ontlennen.
- b. De gegevens die in de verkoopbrochure of anderszins door of namens verkoper zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving, onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist-impression(s) en foto's, betreffen de ten tijde van het opstellen van de verkoopbrochure te verwachten impressie van de woonomgeving. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid voor schade van koper ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving uit.

### **5. (Gefaseerde) (Her-)ontwikkeling**

Koper is ermee bekend en stemt er onvoorwaardelijk mee in dat verkoper het bouwplan gefaseerd ontwikkelt en realiseert en zich het recht voorbehoudt niet verkochte woningen/bouwkavels te herontwikkelen, waaronder begrepen de wijziging van woningtypen, het aanpassen van verkoopprijzen en/of de verdere realisatie van het bouwplan geheel of gedeeltelijk te staken. Verkoper heeft ook het recht niet-verkochte woningen/bouwkavels te verhuren en/of anderszins aan derden in gebruik te geven.

## **HOOFDSTUK 7. ONTBINDEDE/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

1. Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.
2. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de levering ten aanzien van het object een verplichting tot stand is gekomen om het object aan de Gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel een voorstel daartoe is gedaan, ten gevolge waarvan de verkoper de koopovereenkomst niet kan nakomen. Bij het in vervulling gaan van deze ontbindende voorwaarde is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.
2. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan.

## **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

### **1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder "a" bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na acht (8) dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

### **2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de

bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel "transactieschade" genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel "gevolgschade" genoemd). Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### **3. Juridische en feitelijke gebreken**

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:

- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 5 en in de bijlage opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 6 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of
  - herstel,voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel "transactieschade" genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel "transactieschade" genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel "gevolgschade" genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen

overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

#### **4. Schade**

- a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
  - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
  - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.  
Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

#### **5. Overmacht**

Als bij koper of verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen acht (8) dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### **1. Verbod doorverkoop**

- a. Het is koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper en de aannemer niet toegestaan het object te vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren voordat de feitelijke oplevering van het object aan koper heeft plaatsgevonden en koper aan al zijn verplichtingen uit

hoofde van de koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst heeft voldaan. Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

- b. Bij overtreding van het hiervoor onder a. bepaalde is koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan verkoper en de aannemer ter grootte van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00)
- c. Aan een eventuele toestemming kunnen door verkoper en/of de aannemer voorwaarden worden verbonden. Verkoper en de aannemer zijn gerechtigd zonder nadere opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop weigeren.

Het vorenstaande wordt voor zoveel nodig door verkoper voor zich en als vrijwillig zaakwaarnemer van de aannemer aangenomen.

### **2. Meerdere als koper optredende personen**

Als twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt dat kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht geven om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
- b. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **3. Bedenkijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

- a. De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenkijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
- b. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

#### **@OPTIE**

@Op verzoek van @koper wordt deze koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

@Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

**BIJLAGEN**

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- de situatietekening;
- een kopie van de modelakte van levering;
- een uittreksel van het kadaster met datum @.

**ONDERTEKENING**

**Verkoper:**

\_\_\_\_\_  
Plaats: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

**Koper(s):**

\_\_\_\_\_  
Plaats: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

CONCEPT



**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst met bijbehorende bijlage(n) te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst

**Koper(s):**

\_\_\_\_\_  
Plaats: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Plaats: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

CONCEPT