

Contractnummer :  
Planregistratienr :  
Projectnaam :  
Bouwnummer : 001

## KOOPOVEREENKOMST

### ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling BV  
Postbus 1  
3800 AA Amersfoort

hierna te noemen "Verkoper"; en

- | 2.                 | Koper 1 wat | Koper 2 |
|--------------------|-------------|---------|
| Naam:              | .....       | .....   |
| Voornamen:         | .....       | .....   |
| Geboorteplaats:    | .....       | .....   |
| Geboortedatum:     | .....       | .....   |
| Woonplaats:        | .....       | .....   |
| Postcode:          | .....       | .....   |
| Straat:            | .....       | .....   |
| E-mailadres:       | .....       | .....   |
| Telefoon:          | .....       | .....   |
| Burgerlijke staat: | .....       | .....   |

De hierna onder I van deze akte bedoelde perceel bouwgrond wordt op naam van Koper 1 gekocht.

hierna te noemen "Koper",

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "Partij",

### Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Almere**, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied **Vier Kwadranten Noorderplassen, 37 won te Almere**, hierna te noemen "het Project".
2. Verkoper heeft de benodigde bouw kavels in het Project in eigendom danwel het recht op levering van de benodigde bouw kavels in het Project.
3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid de woningen in het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van .
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel bouwgrond, de bouw kavel, (indien daarvan sprake) met de daarop in aanbouw zijnde dummy verkoop aan

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwkaavel voor zijn rekening en risico de dummy verkoop in het Project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Partijen verklaren per **24.07.2023** te zijn overeengekomen als volgt:

### Koop

I Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven dummy verkoop gelegen in het Project. Het betreft: een perceel / de percelen grond ter grootte van circa **@ centiare (m<sup>2</sup>)**, overeenkomstig de bij notaris **PVMN notarissen te Almere** gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het/de bouwnummer(s) **001 Proefbouwnummer**, gelegen in het plan **Vier Kwadranten Noorderplassen fase 1, 37 won te Almere**, kadastraal bekend als **Almere sectie @ nummer(s) @@ (ged.)**, hierna te noemen: "het Verkochte".

### Koopsom

II De koopsom van het Verkochte bedraagt:

Grondkosten

*bedragen in €*

Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van de koopovereenkomst, alsmede de vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst.

Totale koopsom (inclusief omzetbelasting)

---

---

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert ( bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

Aannemingsovereenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door Partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De over de koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

#### **Artikel 1 Bedenktijd**

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

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

- 2.1 Wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper c.q. Verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de onder I genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de Aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één door Verkoper aangewezen notaris, te weten de notaris **PVMN te Almere** hierna te noemen: de "Notaris".
- 2.3 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Koper ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

#### **Artikel 3 Kosten en belastingen**

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is 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. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- 3.3 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

#### **Artikel 4 Betaling**

- 4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II en de vergoeding zoals vermeld in artikel 4 lid 2 zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van groot **7% per jaar** over het bedrag van de grondkosten (excl. omzetbelasting) vanaf **01.05.2024** 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.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7% per jaar** over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **01.05.2024**, tot aan de datum van levering.  
Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.  
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.  
Zolang de Ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de Verkrijger heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) 2 weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd.  
Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting, belastingen en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### **Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

#### **Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming**

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen..

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

#### **Artikel 7 Juridische levering**

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

#### **Artikel 8 Overmaat, ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### **Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

#### **Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

#### **Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### **Artikel 12 Risico-overgang**

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

Parafen:



Contractnummer 320.020001956.001

gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

### **Artikel 13 Bijzondere bepalingen**

- 13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Aannemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden (welke voorwaarden worden genoemd in de Aannemingsovereenkomst) van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

### **Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

- 14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25%) van de koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de koopsom; of
  - de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (2%) van de koopsom.
- 14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.4 Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 sub a zodra de koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 14.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

### **Artikel 15 Termijnen**

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

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

#### **Artikel 16 Twee of meer kopers**

- 16.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 17 Domiciliekeuze**

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

#### **Artikel 18 Geschillen**

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

#### **Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

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

#### **Artikel 20 Subsidie**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### **Artikel 21 Vrijwaring realisatie**

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

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

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Parafen:



Contractnummer 320.020001956.001

#### **Artikel 22 Promotiemiddelen**

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

#### **Artikel 23 Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

#### **Artikel 24 Verplichtingen koper**

Koper is ermee bekend dat:

- de parkeerplaatsen welke op het verkochte worden gerealiseerd, in stand gehouden moeten worden,
- de schapenhekken, bossage, opsluitband + grindstrook en zitelement met begroeiing in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
- Er geen hemelwaterriool in het plangebied aanwezig is verkoper zal hiervoor voorzieningen treffen welke instand gehouden moeten te worden.

Een en ander zoals uitgewerkt in de ontwerpakte van levering.

#### **Artikel 25 Voorbehoud ten aanzien van de grond**

De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavels waarop de woningen worden gebouwd zijn echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm zal zettingen, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is.

Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden, en om te voorkomen dat er rondom de woning en eventueel de garage kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond onder de woning en eventueel de garage. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophogmateriaal te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

#### **Gebruiksvoorschriften tuin**

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

#### Non conformiteit van / tekortkomingen aan de grond

Elke rechtsvordering met betrekking tot non conformiteit van of tekortkomingen aan de grond is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan 5 jaar na oplevering van de woning. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op milieuverontreiniging van de grond die na de oplevering van de woning ontdekt wordt.

#### **Artikel 26 wijziging op artikel 3 koopovereenkomst**

Voor artikel 3 van de koopovereenkomst dient gelezen te worden:

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is in beginsel 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. De koopsom van het Verkochte is met de in beginsel verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- 3.3 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

#### **Artikel 27 Waarmerking**

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. De lasten en beperkingen met betrekking tot de onroerende zaak (als bedoeld onder artikel 7 van de koopovereenkomst), welke zijn opgenomen in de concept akte van levering;
2. Juridische situatietekening voor kwadrant 1 & 4, schaal 1: 300, d.d. 15 september 2023.
3. (ontwerp-) akte van levering d.d. @@@@

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,

Parafen:

Contractnummer 320.020001956.001

CONCEPT

Parafen: