

KOOPOVEREENKOMST (i.c.m. aanneemovereenkomst)**Project Schinkelweg te Zoetermeer**

Ontwerp d.d. 6 maart 2019/

Aangepast 18 mei 2020

De ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WDevelop B.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 2492 JP 's-Gravenhage, Henri Faasdreef 200 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77579267, hierna verder te noemen: "verkoper";

en

Koper 1

Achternaam	:	man/vrouw*
Voornamen	:	
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
E-mailadres	:	
Legitimatiebewijs**	:	
Burgerlijke staat	:	ongehuwd/samenwonend/gehuwd met/ voornemens te huwen met/ geregistreerd als partner met
Huwelijksvoorwaarden	:	ja/nee
Partnerschapsvoorwaarden	:	ja/nee

Koper 2

Achternaam	:	man/vrouw*
Voornamen	:	
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
E-mailadres	:	
Legitimatiebewijs**	:	
Wordt de grond op beider naam gekocht	:	ja/nee
zo nee, de koop wordt door	:	koper 1/koper 2* verricht
hierna (tezamen) te noemen:	:	"koper".

* *doorhalen wat niet van toepassing is*** *kopie bijvoegen*

Koper en verkoper hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "partij",

NEMEN IN AANMERKING:

1. Verkoper heeft aan de Schinkelweg te Zoetermeer een woningbouwplan, genaamd: "HerenAcht", ontwikkeld, bestaande uit acht (8) grondgebonden woningen met een parkeerplaats en vier losse parkeerplaatsen, hierna te noemen: "het project".
2. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom, danwel een recht op levering.
3. R & R Bouw B.V., gevestigd te Veenendaal, hierna te noemen: "de ondernemer", is bereid om in opdracht van woningkopers de woningen in het project, alsmede de parkeerplaatsen, te realiseren overeenkomstig de voor het project geldende en aan koper bekende contractstukken en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
4. Verkoper is bereid de in deze overeenkomst omschreven onroerende zaak aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper de verplichting heeft en gehouden is om voor zijn rekening en risico de woning en de parkeerplaats in het project te laten realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de ondernemer, hierna te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

**PARTIJEN VERKLAREN PER
TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:****Koop**

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
 - a. een perceel bebouwde grond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning, gelegen in het project.
Het betreffende perceel, ter grootte van ongeveer *, overeenkomstig de bij Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken) aangeduid met het bouwnummer *, gelegen in het project, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer *, groot *;
 - b. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen alsvoor, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer * A-*, uitmakende het een twaalfde (1/12) aandeel in het perceel, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer *, groot *
hierna te noemen: "het verkochte".

Koopsom

- II. De koopsom van het verkochte bedraagt *, *inclusief zes procent (6%) overdrachtsbelasting.

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

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen**Artikel 1****Bedenktijd**

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.
Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan koper, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2

Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1. Wanneer de schriftelijke mededeling aan de koper casu quo verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de ondernemer en/of verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de onder I genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 8 of 10 van de aannemingsovereenkomst.
- 2.2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één door verkoper aangewezen notaris, te weten notaris mr. A.M. Zwart, verbonden aan het kantoor Zwart & Partners Netwerk Notarissen, gevestigd te Leidschen-dam-Voorburg, of een waarnemer, hierna te noemen: "de notaris".

Artikel 3

Kosten en belastingen

- 3.1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en kadastrale rechten, komen voor rekening van verkoper.
- 3.2. De ter zake van de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van verkoper in de zin dat deze in de totale koopsom is opgenomen.
Indien in de koopsom overdrachtsbelasting verschuldigd is maar door een aan koper toe te rekenen oorzaak de levering eerst kan plaatsvinden nadat het verkochte voor de Wet omzetbelasting bouwterrein is geworden zal koper het verschil tussen de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting aan verkoper betalen, tegelijk met de koopsom.
- 3.3. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

Artikel 4

Betaling

- 4.1. De koopsom is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2. Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van vier procent (4%) per jaar over het bedrag van de koopsom, exclusief omzetbelasting, vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf * tot aan de datum van levering.
Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient 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 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 niet bij de koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan 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.

- 4.3. De betaling van de totale koopsom, rente, overige kosten, belastingen en verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de notaris.
- 4.4. Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan verkoper verschuldigde bedragen aan verkoper te betalen zodra aan het in lid 5 hierna gestelde is voldaan.
- 4.5. Uitbetaling aan verkoper zal plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5

Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6

Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

- 6.1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het project zich bevindt (en indien daarvan sprake is: inclusief de reeds door ondernemer uitgevoerde werkzaamheden).
- 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- en 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 hiervoor in artikel 6 en hierna in artikel 7. lid 2 zijn vermeld.

- 7.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken).
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 vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.
De hiervoor vermelde verplichtingen zullen in de notariële akte worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen of erfdienstbaarheden voor zover zij een gedoogplicht of een verbod inhouden en als kettingbeding worden opgenomen voor zover daarin een verplichting om te doen is opgenomen.
- 7.4. Het voorste deel van de voortuinen van de dijkwoningen en het eerste gedeelte van de toegangsweg liggen in een beschermingszone van de dijk.
Koper is verplicht tot naleving van het daarvoor door het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) bepaalde in de Keur en eventuele andere regelgeving.
- 7.5. Voor de bouwnummers 5 tot en met 8 geldt dat in het verleden een erfdienstbaarheid van voetpad/weg is gevestigd ten laste van het perceel Schinkelweg 33 te Zoetermeer, thans kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummer 3163, ten behoeve van het verkochte.
- 7.6. Ten laste van de bouwnummers 5, 6 en 7 wordt in de akte van levering een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd ten behoeve van de andere gebruikers van dat pad.
- 7.7. Koper is ermee bekend dat hij lid wordt van de Vereniging van Eigenaars, op te richten bij akte van splitsing in appartementsrechten van de toegangsweg en de parkeerplaatsen.

Artikel 8

Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9

Garanties/verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het verkochte.
- b. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- d. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- e. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10**Informatieplicht en onderzoeksplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

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

De bodem zal bij de oplevering voor bewoning van de geplande bebouwing geschikt zijn voor de bestemming wonen.

Artikel 12**Risico-overgang**

12. Het verkochte komt vanaf de datum van de notariële akte van levering voor risico van koper.

Artikel 13**Bijzondere bepalingen**

13.1. Koper is gehouden het verkochte te doen slopen en 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 contractstukken.

13.2. Deze overeenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst.

Bij ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden (welke voorwaarden worden genoemd in de aannemingsovereenkomst) is deze koopovereenkomst eveneens en 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 de gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming

- een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van een kwart promille (0,25‰); of
- b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (2%) van de koopsom.
- 14.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.5. Indien de nalatigheid/het verzuim na de levering wordt geconstateerd, zal geen boete verschuldigd zijn maar uitsluitend schadevergoeding.

Artikel 15

Termijnen

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

Artikel 16

Twee of meer kopers

- 16.1. Indien de ondergetekende sub 1 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 1 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 ten tijde van de juridische levering reeds is gestart met de bouwwerkzaamheden 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 (exclusief de daarover begrepen omzetbelasting) te vermeerderen met omzetbelasting, een en ander zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst, aan verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het verkochte.

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

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

Artikel 22

Promotiemiddelen

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

Artikel 23

Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan verkoper de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 24

Direct na de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars betaalt koper een eerste bijdrage aan de vereniging van eigenaars van eenhonderdvijfentwintig euro (€ 125,00).

Koper is ermee bekend dat hij verplicht lid wordt van de bij de akte van splitsing in appartementsrechten op te richten vereniging van eigenaars.

Bijlage

Tot deze overeenkomst behoort de volgende bijlage:

- situatietekening.

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te
op

Koper

Verkoper.