



Ref: SEV (28 januari 2020.2)
Dos: 2020.0250.01

KOOPOVEREENKOMST
(Project Het Ambacht te Mijnsheerenland)

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VORM Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638, hierna te noemen: **Verkoper**, en

2. Naam : @
Voornamen : @
Adres : @
Postcode en woonplaats : @
Geboortedatum en -plaats : @
Telefoon/mobiel : @
E-mailadres : @
Burgerlijke staat : @
Huwelijksgoederenrecht : gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden/beperkte gemeenschap
Legitimatie : @

met / en

- Naam : @
Voornamen : @
Adres : @
Postcode en woonplaats : @
Geboortedatum en -plaats : @
Telefoon/mobiel : @
E-mailadres : @
Burgerlijke staat : @
Huwelijksgoederenrecht : gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden/beperkte gemeenschap
Legitimatie : @

wordt de woning op beider naam gekocht? ja / nee / n.v.t.

hierna (samen) te noemen: **Koper**.

Considerans:

1. Verkoper is/wordt, rechthebbende van het perceel bebouwde grond, plaatselijk bekend nabij Elisabeth van Loonstraat, Laan van Westmolen en Vlietland te Mijnsheerenland, kadastraal bekend Gemeente Mijnsheerenland sectie D nummer 2426, ter grootte van tweeënzestig are en achtenzeventig centiare (62 a 78 ca), hierna te noemen: **het Perceel**.
2. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld bestaande uit onder meer negentien (19) eengezinswoningen (met parkeerplaatsen), verdeeld onder "drie (3) woningtypen, te



weten:

- a. zeven (7) rijwoningen;
 - b. twee (2) hoekwoningen;
 - c. tien (10) herenhuizen,
hierna te noemen: **het Project**, op het Perceel.
3. Ter realisatie van het Project zal Verkoper het Perceel splitsen in separate kadastrale percelen overeenkomstig de situatietekening zoals opgenomen in de verkoopstukken, hierna te noemen: **de Situatietekening**.
 4. a. De verkoop van het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten waarbij grondkosten, inclusief bijkomende kosten, in rekening worden gebracht.
b. De aanneming/bouw van voornoemde negentien (19) woningen en bijbehoren geschiedt door @, hierna te noemen: **de Ondernemer**, middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.
 5. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 3 bepaalde wensen Verkoper en Koper ter zake van het hierna te noemen Verkochte bij deze een Koopovereenkomst te sluiten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**.
 6. Voorts heeft Koper ter zake van de realisatie van één (1) woning met aanbehoren een aannemingsovereenkomst gesloten met de Ondernemer, dan wel zal deze sluiten, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**.
 7. Verkoper en de Ondernemer treden beiden voor eigen rekening en risico op.
 8. De Koopovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting van het notariskantoor Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, hierna te noemen: **de Notaris**, wordt gesteld en dat een kopie van de Koopovereenkomst tezamen met de bijlagen aan Koper ter hand wordt gesteld.

Bijzondere bepalingen

Koop Artikel 1

Verkoper verkoopt hierbij per heden (@) aan Koper, die koopt van Verkoper: het perceel grond cum annexis, gelegen in het Bouwplan Het Ambacht te Mijnsheerenland, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning gelegen in het Project, zoals weergegeven op de Situatietekening met het bouwnummer @, plaatselijk bekend te @ nabij @, kadastraal bekend **gemeente Mijnsheerenland sectie D nummer @**, ter grootte van @ongeveer@ @, welke perceel is/zal ontstaan uit het Perceel en waarvan door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn/zullen worden toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**.

Koopsom Artikel 2

1. De totale koopsom is uit de volgende onderdelen opgebouwd:
 - A. grondkosten
ter zake de woning
(inclusief overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting) € @
 - B. vergoeding over de grondkosten zoals nader omschreven



In artikel 13 van de Koopovereenkomst ter zake de woning (inclusief overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting)	€	@
Totaal koopsom	€	@

2. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 3 is:
 - a. de (voor zover verschuldigde) in de koopsom begrepen omzetbelasting berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.
 - b. de (voor zover verschuldigde) in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting berekend naar een percentage van 6%, conform de bepalingen van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

Levering Artikel 3

1. De (onvoorwaardelijke) levering zal - wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op de in de Koopovereenkomst genoemde opschortende en ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden dan wel in vervulling zijn gegaan - geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier (4) weken na het laatste van de hiervoor bedoelde tijdstippen.
2. Indien (een of meer delen van) het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Verkoper levert het Verkochte in de feitelijke, juridische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de datum van (onvoorwaardelijke) levering.
4. Verkoper wenst het Verkochte fiscaal zo gunstig mogelijk te leveren. In verband hiermee heeft Verkoper de bevoegdheid te verlangen van Koper dat Koper zijn medewerking verleent aan de ondertekening van een hypothecaire volmacht en/of de juridische levering overeenkomstig artikel 20b van de Koopovereenkomst.
5. Koper is er mee bekend en neemt er genoegen mee dat ten tijde van levering de thans op voormelde grond gelegen opstallen (nog) niet zijn gesloopt.
De levering van het Verkochte is in dat geval onderhevig aan de heffing overdrachtsbelasting.
De juridische levering zal geschieden in de huidige toestand van het Verkochte.

Verplichtingen Verkoper Artikel 4

1. Verkoper garandeert ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
2. Verkoper is verplicht Koper het Verkochte te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard,



- een en ander onverminderd het in de Koopovereenkomst bepaalde.
3. In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, worden opgenomen en voor zover juridisch noodzakelijk:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie binnen het Project te legaliseren, een en ander zoals hierna in artikel 5 nader uitgewerkt;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op Verkoper rusten voor zover Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen.

Gedooog- en handhavingsplicht. Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen e.d. Onherroepelijke volmacht

Artikel 5

1. Koper is verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, et cetera te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren.
2. Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.
3.
 - a. Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen 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 en/of energiebedrijven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen, zonnepanelen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van warmte, koude, elektriciteit, water, gas, telefoon, radio-en tv, ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.
 - b. In het kader daarvan worden in de akte van levering aan de individuele verkrijgers, mede in verband met meerwerkopties, in ieder geval:
 - i. bouwerfdienstbaarheden worden gevestigd, waarbij de realisatie van het Project wordt gelegaliseerd, waaronder meer maar niet exclusief begrepen de situatie dat de spouwmuurconstructie en buitenmuren met onderliggende funderingen van een aan-/uitbouw(en) deels op de naastgelegen kavel gesitueerd kunnen zijn waardoor de naastgelegen tuinbreedte effectief deels versmald. Wanneer er door de verkrijger / bewoners van de naastliggende woning gekozen wordt voor een dergelijke aan-/uitbouw, kan er dus sprake zijn van een bebouwing over de erfgrans van het gekochte perceel. Dit geeft geen recht op verrekening;
 - ii. erfdienstbaarheden van overpad worden gevestigd, waarbij wordt geregeld dat de betreffende op de Situatietekening weergegeven paden gebruikt kunnen worden als in- en uitgang van de percelen;
 - iii. verplichtingen opgelegd jegens de Gemeente in het kader van de realisatie, het in stand houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van de op de Situatietekening weergegeven erfafscheidingen en



- parkeerplaatsen,
een en ander zoals nader uitgewerkt in de akte van levering.
4. Eventuele overige te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, derde bedingen en/of bijzondere bepalingen worden in overleg met de Notaris in de akte van levering of een afzonderlijke akte gevestigd.
 5. Koper verleent door ondertekening van de Koopovereenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven casu quo energiebedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in de kavel of woning ten behoeve van zonne-energie, warmte, koude, water, elektra, telefoon, centrale antenne-/ kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie en tevens, indien later nodig mocht blijken te zijn, om wijzigingen in de akte en / of tekeningen te (doen) aanbrengen.
 6. Koper is er voorts mee bekend dat er op het dak van de woning zonnepanelen worden geplaatst. In dat verband wordt tevens verwezen naar artikel 34 van de Koopovereenkomst.

Informatieplicht Verkoper

Artikel 6

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte door middel van de bij de Koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, 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).

Bedenktijd

Artikel 7

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst aan Koper, heeft Koper het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 8

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 9

Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van koopovereenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de



onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Risico-overgang

Artikel 10

Het Verkochte komt voor risico van Koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van voorwaardelijke levering, onverminderd hetgeen omtrent de te (ver)bouwen opstal is bepaald in de Aannemingsovereenkomst met de toepasselijke algemene voorwaarden.

Zakelijke lasten

Artikel 11

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ter zake het Verkochte ten laste dan wel ten gunste van Koper vanaf de datum van de akte van (onvoorwaardelijke) levering.

Waarborgsom

Artikel 12

Koper is geen waarborgsom verschuldigd en is niet verplicht om een bankgarantie te stellen.

Betalingsregeling

Artikel 13

1. a. Per heden (zijnde de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper) is de koopsom verschuldigd, welke dient te worden voldaan bij de (onvoorwaardelijke) levering van het Verkochte.
b. Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de koopsom die per heden reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf 15 april 2020 (15-04-2020) tot en met de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang het Verkochte niet aan Koper is geleverd, heeft Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **5% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting). Deze rente wordt geheven vanaf 15 april 2020 (15-04-2020) tot aan datum levering.
Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van de Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is Koper daarover aan Verkoper een rente van **5% per jaar** verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de



- Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. Indien uitstel of vertraging van de betaling van de koopsom het gevolg is van de wijze van financiering van het Verkochte of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal Koper in afwijking van lid 3 van dit artikel aan Verkoper een rente verschuldigd zijn van **5% per jaar** vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover Verkoper wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan Verkoper bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
 5. De rente als bedoeld in dit artikel wordt (voor zover verschuldigd) vermeerderd met omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting.
 6. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper aan Verkoper verschuldigd:
 - a. de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom (alsmede de vergoeding genoemd in dit artikel);
 - b. de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst welke reeds zijn voorgefinancierd door Verkoper aan de Ondernemer (alsmede de vergoeding zoals genoemd in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst).

Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer. 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 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, hetgeen ook wordt vastgelegd in de Aannemingsovereenkomst.

Overheidssubsidie

Artikel 14

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 15

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening, althans de toezegging daartoe, verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € @, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @ én Koper daar tijdig een beroep op doet door een schriftelijke mededeling aan zowel Verkoper als de Notaris.
2. **VARIABEL 2 hoekwoningen en 10 herenhuizen,**
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
EINDE VARIABEL 2 hoekwoningen en 10 herenhuizen
VARIABEL 7 rijwoningen
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat Koper binnen



twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel én Koper daar tijdig een beroep op doet door een schriftelijke mededeling aan zowel Verkoper als de Notaris.

Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel 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 Koper recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht 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 inroept.

EINDE VARIABEL 7 rijwoningen

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft Koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan Verkoper (met een kopie aan de Notaris) uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van (onvoorwaardelijke) levering, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van (onvoorwaardelijke) levering door of namens Verkoper is medegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van (onvoorwaardelijke) levering de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.
Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom.
Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. De Koopovereenkomst wordt verder aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering een verplichting bestaat om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien voormelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.

Financiering

Artikel 16

1. Koper verklaart de koopsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, of indien dit tijdstip eerder valt, uiterlijk op



de datum van (onvoorwaardelijke) levering van het Verkochte, met bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en aanneemsom te voldoen. Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk over te leggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen zullen worden verricht door de desbetreffende geldverstreckende instelling, na ontvangst van de (originele) bouwnota's.

2. Indien Koper eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake het Verkochte, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.
3. Indien Koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 15 dient hij het bericht aan Verkoper ter zake, te doen vergezellen van ten minste één afwijzing van grote geldverstreckende instellingen op het verzoek tot financiering van de woning.
4. Verkoper is niet aansprakelijk - en zal door Koper niet aansprakelijk worden gesteld - voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, die aan Koper zijn uitgebracht voor zover dit niet in strijd is met artikel 15 lid 4.

Geschillenbeslechting

Artikel 17

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze luiden ten dage van de aanhangig making van het geschil.
2. Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
Indien Koper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst Verkoper bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste 1 (één) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter. Koper is gebonden aan de door Verkoper gemaakte keuze.
Maakt Verkoper geen tijdige keuze dan heeft ook Koper de vrijheid te kiezen voor of de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de gewone rechter.
Koper en Verkoper hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 18

1. De Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding van:
 - de Aannemingsovereenkomst ook de Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
 - de Koopovereenkomst ook de Aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.De Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen garantie- en waarborgregeling, hierna te noemen: **SWK**.



2. Het bij het aangaan van de Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning (en op de Situatietekening weergegeven auto-opstelplaats(en)) wordt geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. Levering van het Verkochte strekt niet tot décharge van Koper voor de hem uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
4. De koppeling van de Aannemingsovereenkomst met de Koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper jegens Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens Koper op grond van de Koopovereenkomst.
5. De Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte onvoorwaardelijk heeft geleverd.

Kosten

Artikel 19

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering van het Verkochte zijn begrepen in de totale koopsom.

Opschortende voorwaarden

Artikel 20

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na heden (@):
 - a. Verkoper voor tenminste zeventig procent (70%) van de woningen per woningtype waaruit het Project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken;
 - b. de benodigde omgevingsvergunning voor het Project door de Gemeente is verleend en onherroepelijk is;
 - c. het Project door SWK is geaccepteerd en SWK een planregistratienummer heeft toegekend aan het Project;
 - d. het Perceel door Verkoper in eigendom is verkregen;
 - e. het Perceel waarop het Project wordt gerealiseerd:
 - i. voldoet aan de milieuvorschriften voor wat betreft de realisatie van het Project;
 - ii. in bouwrijpe staat verkeert, en
 - iii. ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
 - f. door Koper een Aannemingsovereenkomst is gesloten met de Ondernemer, voor de bouw van de woning met aanbehoren;
 - g. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - h. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - i. door Koper een (huur)overeenkomst is gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **NEXT NRG**, voor de huur van een verwarmings- en koelinstallatie voor het leveren van verwarming, koeling en een comfortabel binnenklimaat van het privé-gedeelte



- van het Verkochte, zulks conform de Notitie Klimaatstelsel.
- Koper beseft dat één of meer van de onder a. tot en met i. vermelde aspecten thans dus nog niet geregeld zijn en dus een onzekerheid inhouden.
2. De opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a van dit artikel wordt ook geacht in vervulling te zijn gegaan indien Verkoper binnen deze termijn, met inachtneming van hetgeen bepaald in lid 4 van dit artikel en met voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK, Koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarde, de verbintenissen uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben gekregen.
 3. De opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub g en h van dit artikel wordt ook geacht in vervulling te zijn gegaan indien Verkoper binnen deze termijn, Koper schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen;
 4. Voor artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst alsmede artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst, geldt in plaats van de datum van overeenkomen c.q. de datum van ontvangst van de door Koper ondertekende overeenkomst, als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
 5. De datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht (8) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan Koper worden medegedeeld.
Verkoper zal bij niet in vervulling gaan binnen de gestelde termijn van een of meerdere van deze voorwaarden dit binnen acht (8) dagen na afloop van de gestelde termijn schriftelijk aan Koper mededelen.
 6. Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien zijn inziens noodzakelijk en (plan-) technisch mogelijk, onverkochte woningen niet te realiseren dan wel te vervangen door, of aan te vullen met andere woningtypen.
 7. Koper is er mee bekend dat er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
Koper is er mee bekend dat nog een aantal opschortende voorwaarden gelden (zie hiervoor) die of vervuld moeten worden of door Verkoper als vervuld verklaard moeten worden (indien Verkoper dat wenst) en het derhalve nog niet zeker is of het Project doorgang vindt en/of deze overeenkomst volledige rechtskracht krijgt doch dat dit niet in de invloedssfeer van Koper is gelegen.
Koper is dus wel gebonden indien de opschortende voorwaarden in vervulling gaan dan wel door Verkoper als vervuld worden beschouwd een en ander als hiervoor in de overige leden van dit artikel nader omschreven.
 8. Ook al wordt deze Koopovereenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden, de volgende bepalingen hebben wel reeds onmiddellijke werking: artikelen 5, 7, 13 lid 1b, lid 2 tot en met 6, 15, 17 tot en met 19, 21 tot en met 26, 28 tot en met 35 alsmede het onderhavige lid 7 van dit artikel..
 9. Onder een onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel lid 1 sub b wordt verstaan een door of namens Verkoper aangevraagde omgevingsvergunning voor het Project:
 - a. ten aanzien waarvan binnen 6 kalenderweken geen bezwaarschrift is ingediend en binnen deze periode ook geen voorlopige voorziening is gevraagd, dan wel,



- b. waarbij binnen 6 kalenderweken wel een bezwaarschrift is ingediend, ten aanzien waarvan binnen deze periode geen voorlopige voorziening is gevraagd, dan wel,
- c. waarbij binnen 6 kalenderweken wel een bezwaarschrift is ingediend en binnen deze periode ook een voorlopige voorziening is gevraagd, ten aanzien waarvan de voorzieningenrechter de gevraagde voorziening heeft afgewezen.

Levering onder ontbindende voorwaarden

Artikel 20b

1. Koper is ermee bekend en aanvaardt, dat in verband met de beoogde levering van het Verkochte in de overdrachtsbelasting, de levering in afwijking van artikel 3 en artikel 20 van de Koopovereenkomst kan plaatsvinden door middel van een zogenaamde Groninger akte.
2. Indien en zodra één of meer van de in deze overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden nog niet als vervallen kan/kunnen worden beschouwd en/of één of meer van de in deze overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden nog niet zijn vervuld, zal/zullen de opschortende voorwaarden worden geacht te zijn vervuld en zullen deze opschortende en ontbindende voorwaarde(n) worden opgenomen als ontbindende voorwaarde(n) in de Groninger akte.
Voorts zullen daarin de volgende ontbindende voorwaarden worden opgenomen:
 - a. dat Koper niet binnen twaalf (12) maanden na heden (zijnde de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper), heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de koopsom en de overige op grond van de Koopovereenkomst verschuldigde bedragen;
 - b. dat Koper in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel voor laatstbedoelde datum surseance van betaling wordt aangevraagd;
 - c. dat Koper in de periode vanaf het moment van vorenbedoelde voorwaardelijke juridische levering tot het moment waarop de sub a. verschuldigde bedragen zijn voldaan, het Verkochte heeft verkocht of vervreemd hetzij uit eigen hoofde hetzij uit hoofde van een op het Verkochte gelegd beslag;
 - d. dat, indien Koper er niet voor heeft gekozen om de verwarmings- en koelinstallatie van NEXT NRG te kopen, niet uiterlijk op de datum van onvoorwaardelijke levering een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van de verwarmings- en koelinstallatie is gevestigd.
Een en ander wordt nader uitgewerkt in de projectakten.
3. Alle kosten in verband met het opstellen van de Groninger akte (daaronder begrepen de kwijtingsakte, kadastrale kosten en de over die bedragen verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van Verkoper.
4. Van het al dan niet in vervulling gaan of vervallen van de in dit artikel genoemde voorwaarden dient te blijken uit een door de Notaris op te stellen verklaring als bedoeld in artikel 30 van de Kadasterwet, van welke verklaring een afschrift zal dienen te worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (Kadaster). In verband met voormelde verklaring geven partijen bij deze een onherroepelijke volmacht aan iedere medewerker van de Notaris om ter uitvoering van het vorenstaande voor en namens hen de ter zake nodige akten en andere stukken te doen opmaken, verlijden en tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te doen wat de gevolmachtigde(n) nodig mocht(en) oordelen, een en ander



- met het recht van substitutie.
- Indien Koper zijn verplichtingen jegens Verkoper uit hoofde van bedoelde Groninger akte niet nakomt, is Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd gelijk aan de hiervoor vermelde koopsom.

Gedeponeerde contractstukken. Akten nog niet definitief

Artikel 21

De bij het Project bijbehorende tekening(en) alsmede de akte van levering worden niet door beide partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht, maar met bijbehorende tekening(en) door Verkoper (digitaal) gedeponeed bij de Notaris. Verkoper verklaart dat de bij de Koopovereenkomst behorende tekening(en) en akte van levering gelijklopend zijn aan de akte van levering zoals thans aanwezig bij de Notaris.

De akte van levering is nog niet definitief. Voor de notariële overdracht ontvangt Koper van de Notaris de definitieve akte van levering.

Bestemming/beperking directe doorverkoop

Artikel 22

- Het Verkochte is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning. Het Verkochte wordt door Koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 3 bedoelde akte van levering in de openbare registers voor registergoederen.
- Het is Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan:
 - zijn rechten en plichten uit de Koopovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van levering is verleden en onvoorwaardelijk is geworden, en/of
 - het Verkochte vóór de oplevering door te verkopen, en/of
 - het Verkochte (economisch) in eigendom over te dragen voor de eerste oplevering.

Aan eventuele toestemming kan Verkoper voorwaarden verbinden.

Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van Verkoper aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid en opgeleverd, verbeurt Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan Verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom.

Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Artikel 23

Verkoper en Koper kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van de Koopovereenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats.

De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van de Koopovereenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de Notaris.

Woonomgeving

Artikel 24

Koper is er mee bekend dat de Situatietekening is gebaseerd op door de Gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken,



waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Fasering/herontwikkeling

Artikel 25

Koper verklaart ermee bekend te zijn, ermee in te stemmen en geen bezwaar te maken tegen dat:

- het Project een meerjarige fasering kan hebben waarbij plaats, planuitwerking, verkaveling, omvang, tijdspad, et cetera van de opvolgende fasen bij ondertekening van de Koopovereenkomst nog nader dienen te worden ingevuld. De grenzen van de fasen zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, verkoop- en realisatievoortgang en derhalve niet vooraf aan te geven;
- niet verkochte woningen kunnen worden herontwikkeld, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen;
- de verdere realisering van het Project geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
- Verkoper de woningen verhuurt dan wel anderszins in gebruik geeft;
- de indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, speeltuin etc.) onder voorbehoud is.

Koper zal te allen tijde medewerking verlenen aan ontwikkeling en realisatie van zowel het onderhavige Project dan wel herontwikkeling.

Schriftelijkheidsvereiste

Artikel 26

Het is Koper bekend dat uitsluitend op schriftelijk gemaakte afspraken een beroep kan worden gedaan.

Onherroepelijke volmacht

Artikel 27

Koper dient in de akte van levering een onherroepelijke volmacht te verlenen, luidende als volgt:

1. *Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van de notaris om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.*
Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten KO en strekt uitsluitend in het belang van partijen.
Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.
Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het Bouwplan.
2. *Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper hierbij onherroepelijke volmacht*



aan Verkoper tot wijziging van de akte van levering.

Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van oplevering van de woning met aanbehoren) bouwkundige aanpassingen aan de woning met aanbehoren aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van voormelde woning met aanbehoren geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het Bouwplan.

3. *Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 en 2, alsmede het in dit lid 3 bepaalde.*

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”

Ondeelbaarheid

Artikel 28

Ingeval twee (2) of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

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

Overige bepaling t.a.v. kosten

Artikel 29

Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede aan Verkoper.

Een eventueel wettelijke verhoging van het BTW percentage (thans 21%) wordt doorbelast aan Koper.

Overige voorwaarden ontbindende voorwaarden

Artikel 30

1. *Indien een ontbindingsrecht voor Verkoper bestaat of Verkoper een beroep kan doen op een ontbindende voorwaarde, is Verkoper niet verplicht maar wel bevoegd van dat recht gebruik te maken.*
2. *Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden, al dan niet door een ontbindingsrecht of door in werking treden van een ontbindende voorwaarde,*
 - (i) *op grond van het bepaalde in de Koopovereenkomst, dan wel*
 - (ii) *met wederzijds goedvinden, zal iedere partij de kosten van de door hem ingeschakelde adviseur(s) dragen.*

Overigens geldt in geval van die ontbinding alsdan dat:

- a) *geen van partijen iets van de andere partij te vorderen heeft ten gevolge van die ontbinding, hoe genaamd ook;*



- b) aan geen van partijen (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd dan ook, toegekend kan of mag worden als gevolg van die ontbinding;
- c) het in dit artikellid bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet zal worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding.

Ontbinding van de Koopovereenkomst

Artikel 31

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% (tien procent) van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de Koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de Koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de Koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Ingebrekestelling; verzuim; ontbinding; boete

Artikel 33

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 (acht) 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.

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 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 dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopsom; of
- b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven met bericht "handtekening retour" 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 tien procent (10%) van de koopsom.



Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Duurzaam klimaatsysteem

Artikel 34

1. Koper is ermee bekend dat Verkoper ten behoeve van de levering van warmte en koude een overeenkomst heeft gesloten met de besloten vennootschap met NEXT NRG.
2. Koper is verplicht een leveringsovereenkomst en/of (huur)overeenkomst te sluiten met NEXT NRG ter zake de levering van warmte en koude. Een en ander is nader uitgewerkt in de hierna onder de bijlagen genoemde (huur)overeenkomst Klimaatsysteem.
3. Koper is verplicht jegens NEXT NRG om er voor zorg te dragen dat:
 - a. genoemde (huur)overeenkomst bij een overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) wordt overgenomen door de nieuwe eigenaar; en
 - b. bij overdracht van het Verkochte de nieuwe eigenaar een verplichting wordt opgelegd om genoemde (huur)overeenkomst bij een opvolgende overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar op te leggen en er middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) voor zorg te dragen dat de dan nieuwe eigenaar als partij bij genoemde (huur)overeenkomst de plaats van overdragende eigenaar overneemt, en die verplichting tot contractovername telkens in opvolgende overdrachten van het Verkochte op te leggen als verplichting op de dan opvolgende eigenaar door middel van een overeenkomstig kettingbeding, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 10.000,- ten behoeve van NEXT NRG en € 50,- voor elke dag dat de situatie in strijd met deze verplichting voortduurt, onverminderd de bevoegdheid voor NEXT NRG om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.
4. In het kader van de in lid 2 genoemde leveringsovereenkomst en/of (huur)overeenkomst, heeft Koper de keuze om de energieopwekkingsinstallatie te kopen. Indien Koper hier niet toe over gaat zal in het kader van de genoemde leveringsovereenkomst en/of (huur)overeenkomst een opstalrecht ten behoeve van NEXT NRG worden gevestigd ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie.

Koper is ermee bekend en aanvaardt, dat in verband met de beoogde voorwaardelijke levering van het Verkochte onder de overdrachtsbelasting conform het bepaalde in artikel 23b van de Koopovereenkomst, tevens het opstalrecht ten behoeve van NEXT NRG onder ontbindende voorwaarde zal worden gevestigd, zulks overeenkomstig het bepaalde in het ontwerp van de concept projectakte Groninger Akte (levering onder ontbindende voorwaarden en vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde in geval van huur van het Duurzaam klimaatsysteem).
5. Koper zal geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor (het functioneren van) voornoemde energieopwekkingsinstallatie belemmerd wordt of gevaar zou kunnen lopen, waaronder maar niet uitsluitend begrepen het plaatsen van zonwering aan de buitenzijde van het Verkochte die van invloed zou kunnen zijn op de werking van voornoemde energieopwekkingsinstallatie.



6. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en NEXT NRG voortvloeiende uit de (huur)overeenkomst en/of (raam)overeenkomst.

Diversen

Artikel 35

1. Buiten hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, bestaan op heden tussen Verkoper en Koper geen koopovereenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in de Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze Koopovereenkomst, 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).
5. Koper kiest ter zake van de uitvoering dezer overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres.
Adreswijzigingen dienen schriftelijk aan Verkoper te worden medegedeeld.
6. Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering van het Verkochte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
7. Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de transportdatum wordt ingepland.
Indien en voor zover dit tot gevolg heeft dat het transport plaatsvindt na de door Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 13 van de Koopovereenkomst en/of artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer.
Koper zal zich jegens de Notaris, Verkoper en Aannemer onthouden van aanspraken uit dien hoofde.
8. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van afspraken nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.
9. De Notaris is in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("de WWFT") gehouden onderzoek doen naar de herkomst van de Koper verschuldigde gelden welke hij (gedeeltelijk) uit eigen middelen voldoet.
Indien er geen tevredenstellend resultaat uit dit onderzoek voortvloeit, is de Notaris bevoegd tot dienstweigering in de zin van artikel 21 lid 1 WNA over te gaan.

Getekend te Papendrecht
op

Verkoper:

Getekend te @
op @

Koper:



@

@

CONCEPT



Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Situatietekening;
2. de Aannemingsovereenkomst, gebaseerd op het ontwerp van de projectaannemingsovereenkomst;
3. Huurovereenkomst NEXT NRG.
4. de concept projectakte Groninger Akte (levering onder ontbindende voorwaarden en vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde in geval van huur van het Duurzaam klimaatsysteem).

Getekend te _____
op @

Koper:

@

@