

KOOPOVEREENKOMST (versie 1 juni 2022)

Project: **Project De Ananas te Leiden; woning met bouwnummer XXX**

1. **De Raad Bouwontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Noordwijk, kantoorhoudende Sandtlaan 36, 2223 GG Katwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28040909, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer P.L.M. Brandjes;
hierna te noemen: "de Verkoper"; en

2. **Koper 1**

Bedrijfsnaam : . - KVK

Rechtsgeldig
vertegenwoordigd door :
Achternaam :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
E-mail adres privé :
Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)

hierna (tezamen) hierna te noemen: "de Koper",

~~Het verkochte wordt wel/niet op beider naam gekocht.~~

~~Zo nee, het verkochte wordt gekocht op naam van Koper 1 / Koper 2.~~

De Verkoper en de Koper hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

In overweging nemende:

- (i) dat een aan Verkoper gelieerde vennootschap, te weten Orabel B.V., gevestigd te Noordwijk, in eigendom heeft een perceel bouwgrond, gelegen te Leiden aan en nabij de Ananasweg, Abrikozenweg, Perzikweg, Mangoweg en Lammenschansweg, thans kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummers 6184 en 6188, welke percelen indien nodig nog definitief door het kadaster zullen worden vastgesteld, hierna te noemen: "de Grond";
- (ii) dat de Verkoper op de Grond een bouwplan, genaamd De Ananas, heeft ontwikkeld voor de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit diverse tegen elkaar te bouwen woontorens, met parkeervoorzieningen, bergingen, binnentuin en verdere voorzieningen, hierna, tezamen met de Grond, te noemen: "het Project";
- (iii) dat de Grond en het daarop te realiseren Project in opdracht van de Verkoper is gesplitst (hoofd- en ondersplitsingen) in appartementsrechten, overeenkomstig de akten van splitsing in appartementsrechten met de daarbij behorende tekeningen en het in die akten vastgestelde en / of aangeduide reglement;
- (iv) dat de akten van hoofdsplitsing en ondersplitsing zijn opgesteld door TeekensKarstens Notarissen B.V. te Leiden. In de akte van hoofd- en ondersplitsing zijn van toepassing worden verklaard de meest recente bepalingen van de modelreglementen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (versie 2017 voor de hoofdsplitsing en versie 2018 voor de ondersplitsing), met de daarop specifiek voor het Project aangebrachte of aan te brengen wijzigingen;
- (v) dat in het kader van het Project diverse erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere gedoogverplichtingen zijn/zullen (worden) opgenomen, die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht;
- (vi) dat Verkoper en Koper bij onderhavige overeenkomst de verkoop en koop van de/het hierna te noemen Verkochte wensen vast te leggen alsmede de voorwaarden van de verkoop en koop, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is voor zijn rekening en risico het/de hierna genoemde appartement(en) in het Project te doen realiseren dan wel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer;
- (vii) dat de (af)bouw van de appartementengebouwen in opdracht van de woningkopers zal worden uitgevoerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Raad Bouw B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudende Sandtlaan 36, 2223 GG Katwijk, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 28007861, hierna ook te noemen: "de Ondernemer";
- (viii) dat de Koper derhalve naast onderhavige koopovereenkomst ook een Aannemingsovereenkomst met de Ondernemer zal sluiten met betrekking tot de (af)bouw van het appartementengebouw waartoe het hierna genoemde Verkochte behoort, hierna ook te noemen: "Aannemingsovereenkomst";
- (ix) dat deze Aannemingsovereenkomst een onverbreeklijk geheel vormt met de onderhavige koopovereenkomst. Mocht de Aannemingsovereenkomst worden ontbonden, dan is deze koopovereenkomst eveneens ontbonden;

zijn op datum overeengekomen als volgt:

REGISTERGOED/ KOOP

De Verkoper verkoopt bij dezen aan de Koper, die bij dezen van de Verkoper koopt:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 6192-A, omvattende:

- a. het **aandeel invullen** aandeel in het tot het Project behorende gebouw genaamd "De Ananas"; "Mordilona/Poales" en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de Begane grond + 1e verdieping, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met **bouwnummer xxxx**;
- c. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, aangeduid met bouwnummer **xxxx**.

hierna ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPSOM

De koopsom voor het Verkochte bedraagt:

A.1	Grond- en ontwikkelkosten Woning (inclusief overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting)	€ ,00
A.2	Grond- en ontwikkelkosten Atelier (exclusief omzetbelasting)	€ ,00
A.3	Omzetbelasting (21%) over Grond- en ontwikkelkosten Atelier	€ ,00
B	De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom, zoals bepaald in artikel 5.2 van deze overeenkomst	€ ,00

Totaal (A+B)		€ =====

Grond- en ontwikkelkosten woning

De ter zake van de levering casu quo verkrijging van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting (21%) ~~of overdrachtsbelasting (2% of 8%)~~ is **wel** in voormelde koopsom begrepen. De verschuldigdheid van omzetbelasting of overdrachtsbelasting is niet van invloed op de hoogte van voormelde koopsom.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Grond- en ontwikkelkosten Atelier

De ter zake van de levering casu quo verkrijging van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting (21%) is deze **niet** in voormelde koopsom begrepen en separaat gespecificeerd onder A.3. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke

bepalingen ter zake.

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de hierna genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De Verkoper machtigt hierna genoemde notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd (doorhalen indien zakelijke koop)

Artikel 1

De 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 de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. Wanneer de schriftelijke mededeling (zoals genoemd in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst en in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst met betrekking tot de opschortende voorwaarden) aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel door de Verkoper en/of Aannemer als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste Akte van levering op eerste verzoek van de hierna onder 2. genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de overeenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 14 van de onderhavige overeenkomst en nadat vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 en 9 van de Aannemingsovereenkomst met betrekking tot de ontbindende voorwaarden.
2. Het verlijden van de Akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan TeekensKarstens Notarissen B.V. te Leiden.
3. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, stemt Koper er bij dezen mee in dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

Kosten en belastingen

Artikel 3

1. De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting of omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. Onder de voor rekening van Verkoper komende kosten zijn nadrukkelijk niet begrepen de kosten die betrekking hebben op de financiering door de Koper van het Verkochte.
2. Een eventuele vermindering van de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting in verband met opeenvolgende verkrijgingen, zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op

belastingen van rechtsverkeer, komt aan de Verkoper toe.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 4

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Betaling

Artikel 5

1. De grond- en ontwikkelkosten zoals vermeld onder A en de vergoeding zoals vermeld in lid 3 van dit artikel 5 zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, of zoveel eerder als de Verkoper de grond / opstal in eigendom heeft verkregen
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grond- en ontwikkelkosten die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **vijf procent (5%) per jaar** over de onder A van deze akte vermelde grond- en ontwikkelkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **1 juli 2022** 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.
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 **vijf procent (5%) per jaar** over het bedrag van de grond- en ontwikkelkosten (exclusief omzetbelasting), te berekenen vanaf de datum van overeenkomen - doch niet eerder dan vanaf 1 juli 2022 - tot de datum van levering van het Verkochte. Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling van de grondkosten, zoals hiervoor vermeld. Op de dag van levering wordt de koopsom en voormelde vergoedingen opeisbaar.
4. Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde voorwaarden 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 de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **1 procent (1%) per maand** verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van Partijen uit deze overeenkomst en/of tussen Partijen nader te maken afspraken.
5. De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, 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 notariële kwaliteitsrekening van de Notaris.
6. 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 eventueel verschuldigde belasting(en) en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 7 hierna gestelde is voldaan.

7. Uitbetaling aan Verkoper zal eerst 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.

Waarborgsom/bankgarantie

Artikel 6

Koper is niet verplicht om een waarborgsom te storten, danwel een bankgarantie te doen stellen.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

Artikel 7

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan de Koper zal geschieden op de datum van juridische levering, met dien verstande dat Koper onmiddellijk na de ondertekening van de leveringsakte het Verkochte aan de Ondernemer, dan wel een door haar aan te wijzen derde, ter beschikking zal stellen ten behoeve van het realiseren van het Project.
De aflevering van het Verkochte door de Ondernemer aan de Koper zal geschieden zodra de van het Verkochte deel uitmakende, nog te bouwen woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning met de Ondernemer gesloten Aannemingsovereenkomst.
2. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheek en beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
4. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
5. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als woning op de verdieping en atelier/werkruimte op de begane grond.
Het Verkochte moet worden gebruikt met inachtneming van het bestemmingsplan (woningbouwdoeleinden) en de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de daaraan in de akte(n) van splitsing gegeven bestemming en voorts met inachtneming van de bepalingen van het reglement van splitsing en de statuten van de Vereniging(en) van Eigenaars.
Koper gaat het Verkochte gebruiken overeenkomstig het in de vorige volzin bepaalde en de daarin aangegeven bestemming. Verkoper is niet aansprakelijk voor een eventueel ander gebruik dan hiervoor aangegeven of de voor een verbouwing benodigde toestemming(en), vergunning(en), vrijstelling(en) en/of ontheffing(en).
6. Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) moeten gedogen dat straatnaam en/of aanduiding borden, palen, kabels, (water-, pijp- of andere) leidingen, riolering, lichtmasten – een en ander met bijbehorende (verdeel)kasten en installaties, draden, relaiskasten, isolatoren, rozetten - en/of andere zaken al dan niet voor water, gas, warmte, riool, centrale antenne-inrichting en elektriciteit of voor andere openbare (nuts)doeleinden op, in, aan of boven de tot het Project behorende grond en de opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente en/of de nutsbedrijven dit nodig acht(en). Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zijn verplicht al hetgeen krachtens het in dit artikel bepaalde is aangebracht te laten bestaan.
Eventueel worden daartoe erfdiensbaarheden dan wel opstalrechten gevestigd.

7. Koper stemt ermee in dat de nodige lasten en beperkingen zullen worden opgenomen in de akte van levering.

Juridische levering, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen e.d.

Artikel 8

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 lid 2 van dit artikel zijn vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, mandeligheden, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de eventueel door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, alsmede uit de ontwerpakte(n) van splitsing met bijbehorende reglement(en) van splitsing en de statuten van de Vereniging(en) van Eigenaars. 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.
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.
4. Het gestelde in dit artikel laat onverlet dat zodanige akte ten tijde van de juridische levering aangevuld wordt met nadere lasten en beperkingen.
In de Akte van levering zullen worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de tot het Project behorende grond;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele Project of complex waarvan de grond deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
5. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 3 van dit artikel bedoelde Akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.
6. Koper is ermee bekend dat in elk geval de volgende opstalrechten zijn gevestigd:
 - ten behoeve van Liander N.V. (of gelieerde vennootschap) voor het hebben en houden van een transformator met bijbehorende werken; en
 - ten behoeve van Enera Services 2 B.V. (of gelieerde vennootschap), onder meer voor het hebben en houden van installaties voor de levering van warmte en koude en/of zonnepanelen en/of zendinstallaties.
 - ten behoeve van De Raad Vastgoed (of gelieerde vennootschap), onder meer voor het mogen hebben, houden en exploiteren van transformatoren met bijbehorende installaties, kabels, leidingen en verdere werken.

Verklaringen van Verkoper

Artikel 9

Verkoper verklaart als volgt:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. 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;
3. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de huisvestingswet;
4. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
5. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing.

Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Artikel 10

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).

Bodem- en/of milieukwaliteit

Artikel 11

De bodem van het Project zal bij de feitelijke levering vanuit milieukundig oogpunt geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 7 is omschreven.

Risico-overgang

Artikel 12

De Koper kan het Verkochte in bezit en genot aanvaarden per het moment als bedoeld in de terzake van de (af)bouw van het appartementengebouw gesloten Aannemingsovereenkomst. Koper draagt vanaf de dag van juridische levering het risico van het Verkochte zowel voor schaden als anderszins, met dien verstande dat het Verkochte tot het moment van de oplevering van de tot het Verkochte behorende woning, zal worden verzekerd door de Ondernemer door middel van een zogenaamde Construction All Risk verzekering.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 13

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 14

1. Ter zake van de realisering van het Verkochte is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van onderhavige koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte (bestaande uit het totaal van (1) de koopsom inzake het Verkochte, alsmede (2) de aanneemsom uit hoofde van de in de overweging van deze akte genoemde Aannemingsovereenkomst) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € **xxxxxx**, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € **xxxxxx**.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
4. Koper zal bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze overeenkomst alsmede in de Aannemingsovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden en de datum van levering.
5.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
 - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee (2) verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 3 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
6. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het hiervoor in lid 5 sub b. vermelde is van overeenkomstige toepassing.
7. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht (8)

- dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
8. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 3 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 5 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 met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
 9. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van de hypotheekoffertes, welke aan de Koper zijn uitgebracht.

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

- ~~1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door Koper van onderhavige koopovereenkomst voor het Project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt;~~
- ~~2. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen na vervulling van de laatste voorwaarde schriftelijk op de hoogte stellen.~~
- ~~3. De Verkoper kan de in lid 1 genoemde periode van 9 maanden verlengen door dit voorafgaand aan het einde van voormelde termijn schriftelijk mede te delen aan de Koper. De Verkoper dient daarbij aan te geven met welke termijn voormelde termijn wordt verlengd.~~
- ~~4. Indien de opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op bovengenoemd moment, betekent dit dat er geen (ongewijzigde) uitvoering wordt gegeven aan het Project en dat de koopovereenkomst (en als gevolg van de koppeling met de Aannemingsovereenkomst zoals genoemd in artikel 16 van deze overeenkomst) tevens de Aannemingsovereenkomst als niet tot stand gekomen kan worden beschouwd. Bij het niet tot stand komen van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.~~

Koppeling met Aannemingsovereenkomst

Artikel 16

1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Ondernemer en Koper te sluiten/gesloten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd.
Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke Partij ontbindt of beëindigt.
2. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

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 realisatie van de tot het Verkochte behorende woning uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Ontbinding van de koopovereenkomst / boete en schadevergoeding

Artikel 17

1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 14 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 14 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Geschillenbeslechting

Artikel 18

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Hoofdelijkheid

Artikel 19

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

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

Verbod op tussentijdse doorverkoop

Artikel 20

1. Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper en de Ondernemer, het Verkochte c.a. te verkopen en vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het Verkochte aan hem is geleverd en de notariële akte van levering van het Verkochte is verleden.
Indien de Verkoper respectievelijk de Ondernemer toestemming verleent, kan zij hieraan nadere voorwaarden verbinden. Aan de eventuele toestemming zal in ieder geval steeds de voorwaarde zijn verbonden dat de Aannemingsovereenkomst (gesloten tussen de Ondernemer en de Koper) eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Ondernemer.
Elke handeling in strijd met het voorstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.
2. Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van de Verkoper respectievelijk de Ondernemer aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid, verbeurt de Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan de Verkoper en de Ondernemer tezamen een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
3. Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Dit beding moet, zolang het haar belang nog niet heeft verloren, bij iedere vervreemding van het Verkochte ten behoeve van de Verkoper en de Ondernemer worden bedongen en aangenomen, op verbeurte ten behoeve van de Verkoper en de Ondernemer tezamen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00), te verbeuren door de Koper en zijn rechtverkrijgende(n) en ieder opvolgende verkrijger, die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen of te doen aannemen.
5. Het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt bij dezen aan Koper bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Ondernemer opgelegd en door hem aanvaard en door Verkoper bij wijze van derdenbeding voor en namens de Ondernemer aanvaard.

Voorschot servicekosten

Artikel 21

Als voorschot op de verschuldigde servicekosten voor de eerste periode van bewoning, is de Koper een bedrag van €500,- per appartementsrecht verschuldigd, te voldoen gelijk met het betalen van de koopsom bij het passeren van de akte van levering. Dit bedrag is bestemd als werkkapitaal ten behoeve van de Vereniging(en) van Eigenaars waarvan de tot het Verkochte behorende appartementsrechten deel uitmaken (de "VvE"). De notaris zal dit bedrag na het passeren van de akte van levering storten op de bankrekening van de VvE.

Onherroepelijke volmacht

Artikel 22

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de Verkoper casu quo het bestuur van de VvE casu quo alle medewerkers verbonden aan het kantoor van de Notaris, tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening(en), teneinde deze akte(n) aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en met inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst wijzigingen in het Project heeft doorgevoerd.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Verkoper casu quo het bestuur van de VvE casu quo door de Notaris schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door het bestuur niet binnen twee (2) jaar na oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Project aan de Koper kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) verplicht(en) zich in elke akte van levering van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper casu quo het bestuur van de VvE te doen aannemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Verkoper en de VvE tezamen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), te verbeuren door de Koper en zijn rechtverkrijgende(n) en ieder opvolgende verkrijger, die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen of te doen aannemen.

Impressies

Artikel 23

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, artist-impressions en foto's, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat/uitrustingsstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van het Project en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de exacte uitvoering van het Project nog niet definitief vast staat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen zodoende

geen rechten worden ontleend.

Persoonsgegevens

Artikel 24

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het Project betrokken verkooporganisatie, notaris, Ondernemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke.

Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek en het informeren over de voortgang van het Project en Project gerelateerde nieuwsfeiten. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Geen bezwaar bouwplannen

Artikel 25

Koper verklaart zich - onder opschortende voorwaarde van levering van het verkochte - te onthouden van het indienen van bezwaar- en/of beroepsschriften tegen de aanvraag door casu quo de afgifte aan Verkoper (dan wel de toekomstig eigenaar of haar gelieerde bedrijven) van omgevingsvergunning(en) en/of andere vergunningen ter zake van toekomstige plannen op het voormalige veilingterrein rondom De Ananas te Leiden. Koper verklaart zich voorts te onthouden van het instellen van andere rechtsmiddelen tegen de omgevingsvergunning(en) en/of andere vergunningen en/of van het instellen van rechtsmiddelen die het voorgenomen gebruik en de bouw van toekomstige plannen op het voormalige veilingterrein rondom De Ananas te Leiden zouden kunnen frustreren. Koper verklaart zich te zullen onthouden van het aanzetten van derden tot het in de vorige volzin vermelde indienen van bezwaar- en/of beroepsschriften en/of instellen van andere rechtsmiddelen. Het in dit artikel 25 bepaalde zal in de akte van levering aan de Koper worden opgelegd middels een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek alsmede in de vorm van een kettingbeding, onder de verplichting voor de Koper deze kwalitatieve verplichting en dit kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, op straffe van een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

Verplichting bijdrage voor levering warmte en koeling

Artikel 26

Koper is verplicht om ter zake van de levering van warmte en koeling een bijdrage te betalen aan de vereniging van eigenaren voor de levering van warmte en koude aan het appartementsrecht. De vereniging van eigenaren zal het warmtepompsysteem exploiteren en de bedragen in rekening brengen.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Getekend te Leiden op

De Verkoper:

P.L.M. Brandjes

De Koper(s)

xxxxx
