

KOOPOVEREENKOMST GROND voor eengezinswoningen

- WERKNUMMER : 44901282
- PROJECT : 4 halfvrijstaande herenwoningen, (Zuidbroek) te Apeldoorn
- BOUWNUMMER :
- MAKELAAR : Nieuwbouw Centrum Apeldoorn (NCA)
- NOTARIS : Gietema & Wevers notarissen Apeldoorn

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Van Oldenbarneveldtstraat 117, (Postadres: Postbus 5195, 6802 ED) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09047255,

hierna te noemen "**de Verkoper**", en

2. Koper 1:

Geslacht / Voorletters / Voornaam : / /
Achternaam :
Geboorteplaats / Geboortedatum : /
Straat / Huisnummer : /
Postcode / Plaats / Land : / / Nederland
Telefoon privé / Werk / Mobiel : / /
E-mail privé :
Beroep :
Legitimatiebewijs : Rijbewijs-/paspoortnummer:

-
- Koper 2:

Geslacht / Voorletters / Voornaam : / /
Achternaam :
Geboorteplaats / Geboortedatum : /
Straat / Huisnummer : /
Postcode / Plaats / Land : / / Nederland
Telefoon privé / Werk / Mobiel : / /
E-mail privé :
Beroep :
Legitimatiebewijs : Rijbewijs-/paspoortnummer:

wordt de woning op beider naam gekocht? **ja / nee**

hierna (tezamen) te noemen "**de Verkrijger**",

IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat de Verkoper eigenaar is/wordt van een perceel / percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van het project De Lanen (bouwnummers 1 t/m 4) te Apeldoorn (hierna ook te noemen: **"het Project"**);
- dat de Verkoper en Van Wijnen Deventer B.V., statutair gevestigd te Deventer en kantoorhoudende te Deventer (postadres: Postbus 200, 7400 AE Deventer) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38020248, vestigingsnummer 000016123840 (hierna ook te noemen: **"de Ondernemer"**) een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, in die voege dat:
- de verkoop van de percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van de woningen geschiedt door de Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten waarbij grondkosten, inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten, in rekening worden gebracht; en
- dat de ter zake van het perceel bouwterrein met het/de bouwnummer(s) .. een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met de Verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: **"de Koopovereenkomst"**);
- dat de Ondernemer op voormeld perceel bouwterrein een woning zal realiseren;
- dat de Verkrijger ter zake van de realisatie van voormelde woning met de Ondernemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: **"de Aannemingsovereenkomst"**).

ZIJN PER-.....-2018 OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper: een perceel/de percelen grond bestemd tot bouwterrein gelegen in het Project, ter grootte van circa m² overeenkomstig de bij notaris Gietema Wevers Apeldoorn (kantoorhoudende aan de Prins Willem-Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn, tel: 055 - 57822 222, email:info@gietemawevers.nl), gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) ... gelegen aan de Nijbroekseweg met de – voor zover aanwezig – daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie AF, de nummer 6585 (gedeeltelijk), hierna ook te noemen **"het Verkochte"**.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij de Koopovereenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage (allonge grondvoorwaarden).

II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopsom bedraagt (inclusief omzetbelasting)	€, -
B. Vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€, -
Totaal (A + B)	€, -

- III. De Verkrijger is verplicht om heden middels de Aannemingsovereenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om de op het bij deze akte Verkochte perceel grond geprojecteerde woning met bouwnummer .. (af) te bouwen.

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Levering

Artikel 1

De levering van het Verkochte zal plaatsvinden zoals omschreven in artikel 1 van de Aannemingsovereenkomst.

Bedenktijd

Artikel 2

De bedenktijd zal plaatsvinden zoals omschreven in artikel 2 van de Aannemingsovereenkomst.

Overmaat, ondermaat

Artikel 3

1. De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde situatietekening. Een eventuele afwijking en of wijzigingen ten opzichte van bedoelde situatietekening en/of een eventueel verschil tussen de hiervoor opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van het Verkochte, zal geen der partijen recht verlenen, behoudens de rechten die de Verkrijger kan ontleen aan artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden.
2. Verkoper zal vóór de juridische levering middels de functie "Splits" van het kadaster het Project kadastraal laten opmeten. Alle te verkopen kavels krijgen daarmee een eigen kadastraal nummer met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten. Na oplevering zal het kadaster een verificatiemeting verrichten en zullen de grenzen en de oppervlakte van het Verkochte definitief worden vastgesteld.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

Ter zake van de Koopovereenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling en rente

Artikel 5

1. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte.
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5% per jaar, vanaf de datum dat de opschortende voorwaarden uit artikel 11 van onderhavige overeenkomst zijn vervuld, tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (mits de datum zoals genoemd in het hoofd van deze akte na voornoemde peildatum ligt). Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij levering te worden voldaan.
3. Zolang de grond niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 5% per jaar over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 2 genoemde peildatum [de datum dat de opschortende voorwaarden uit artikel 11 van onderhavige overeenkomst], tot aan de datum van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
4. Indien en zover de Verkrijger de koopsom of enig andere uit hoofde van de Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is de Verkrijger daarover aan de 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.

5. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 lid 4 en 5 van de Aannemingsovereenkomst moeten worden betaald.
6. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
7. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 2 en de rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.

Facturering aanneemsom tot aan datum levering onroerende za(a)k(en)

Artikel 6

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 Aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van het Verkochte, alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer in de zin van de Aannemingsovereenkomst maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger als onderdeel van de koopsom in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde.
2. Het bepaalde in het vorige lid geschiedt op grond van wettelijke regelingen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze Aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden zoals deze in artikel 7 van de Aannemingsovereenkomst zijn verwoord.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

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. De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Verkrijger 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. De Verkoper is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor of de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de gewone rechter. Verkrijger 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 10

1. Deze Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding van:
 - voormelde Aannemingsovereenkomst ook deze Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
 - deze Koopovereenkomst ook voormelde Aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.De Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling.
2. Ingeval van ontbinding, vanwege het niet nakomen van de verplichting van de Ondernemer, om tijdig te starten met de bouw, zal teruglevering van het perceel/de percelen grond plaatsvinden voor rekening van de Verkoper.
3. De koppeling van de Koopovereenkomst met de Aannemingsovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de Aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Verkrijger op grond van de Koopovereenkomst.

Opschortende voorwaarden

Artikel 11

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarden zoals deze in artikel 17 van de Aannemingsovereenkomst zijn verwoord.

Twee of meer Verkrijgers

Artikel 12

Ingeval van twee of meer personen Verkrijger zijn, geldt het volgende:

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

Woonplaatskeuze

Artikel 13

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de Koopovereenkomst vermelde adres dan wel op

een bij aangetekende brief met verzendbevestiging aan de Verkoper en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

Glasvezel**Artikel 14**

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt glasvezel aangelegd, waarop het Verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorziening(en) exploiteert/exploiteren, zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen.

Contractstukken**Artikel 15**

In afwijking van het onder III. van de Koopovereenkomst gestelde zijn de daar genoemde bijlagen en overige stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch zijn deze stukken opgenomen op een door beide partijen getekende Document van Waarmerking welk document als bijlage bij de Koopovereenkomst is toegevoegd.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De Verkoper verklaart dat de bij de notaris gedeponeerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Document van Waarmerking**Artikel 16**

Tot de Koopovereenkomst behoort de bijlage "Document van Waarmerking".

Getekend

Getekend

De Verkoper:

De Verkrijger(s):

Ter controle:

"DOCUMENT VAN WAARMERKING"**WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPVEREENKOMST GROND VOOR
EENGEZINSHUIZEN BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer ... in het bouwplan De Lanen "4 halfvrijstaande herenwoningen", te Apeldoorn.

Bij de per ... - ... - 2018 gesloten koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Situatietekening G18285-V, laatst gewijzigd d.d. 5 oktober 2018
- Allonge grondvoorwaarden opgesteld door Gietma & Weevers notarissen

De bovengenoemde bijlagen zijn bij de notaris gedeponereerd.

** De verkoopbrochure d.d. 13 december 2018 geldt ter informatie en maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.*

CONCEPT