

**KOOPOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSWONINGEN (PROJECTMATIGE BOUW)  
onlosmakelijk verbonden met een aannemingsovereenkomst**

**Plaatsnaam** : Rotterdam  
**Projectnaam** : Nieuw Kralingen, blok E1 F1, 45wn  
**Projectnummer** : G.105167.8.1010  
**Type(n)** : Trad GGB  
**Planregistratienummer** :  
**Bouwnummer** : ^C

Ondergetekenden:

Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V. als beherend vennoot van Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen C.V, gevestigd te Rosmalen, Graafsebaan 65, 5248 JT, KvK nummer 76484483, vestigingsnummer 000044263562, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. van de Braak.

hierna ook te noemen: "**de Verkoper**"; en

Naam :  
 Voornamen :  
 E-mail :

**met**

Naam :  
 Voornamen :  
 E-mail :

Wordt de woning op beider naam gekocht : N.v.t./Ja/Nee, de woning wordt op naam van ^C gekocht.

hierna ook te noemen: "**de Verkrijger**",

zijn op ^C overeengekomen als volgt:

- A. De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die van de Verkoper koopt:  
 het perceel/de percelen grond ter grootte van circa m<sup>2</sup> gelegen in het bouwplan Nieuw Kralingen, blok E1 F1, 45wn te Rotterdam, (thans nog) kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie nummer , zoals aangeduid met bouwkavelnummer schetsmatig is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst te hechten situatietekening, hierna te noemen: "**het Verkochte**".
- B. De koopprijs bedraagt:
- |  |   |    |
|--|---|----|
| 1. de grondkosten inclusief omzetbelasting   | € | ^C |
| 2. de vergoeding inclusief omzetbelasting over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 2 | € | ^C |
| <b>Totaal</b>  | € | ^C |

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

- C. Met BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF, statutair gevestigd te kantoorhoudende te Zilverstraat 39, postcode 2718 RP, Zoetermeer, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 82466955, hierna in deze overeenkomst te noemen: "**de Aannemer**" wordt door de Verkrijger gelijktijdig met het aangaan van deze koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst aangegaan (hierna "Aannemingsovereenkomst"), krachtens welke overeenkomst BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF, in opdracht van de Verkrijger op het verkochte een woonhuis met aanbehoren zal bouwen, overeenkomstig de technische omschrijving, tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, welke zijn gedeponereerd ten kantore van de notaris Govers Spil Notarissen, De Linie 5, 2905 AX, Capelle aan den IJssel, 010 - 459 72 72, hierna in deze koopovereenkomst te noemen: "**de Notaris**".

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

**Bedenktime**

**Artikel 1**

De Verkrijger verklaart, dat op de datum van ondertekening door hem van deze koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting behorende bij de Aannemingsovereenkomst. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Notariële akte van levering**

**Artikel 2**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hierna onder a., b. en c. bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat de hierna in artikel 15 vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld dan wel buiten toepassing zijn verklaard en dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 13 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; en
- b. de in de Aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen en de opschortende voorwaarden zijn vervuld dan wel buiten toepassing zijn verklaard; en
- c. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 5 lid 1 van de algemene voorwaarden behorende bij voormelde Aannemingsovereenkomst.

Indien het verkochte ten tijde van de hiervoor bedoelde levering nog ten name staat van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## Kosten, vergoeding, rente en belastingen

### Artikel 3

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de Verkoper.

#### 2. (A) KEUZE

Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over het bedrag van de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds door de Verkrijger aan de Verkoper is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 7% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **^C** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering als bedoeld in artikel 2 te worden voldaan.

#### (B/C) KEUZE

Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

#### 3. (A) KEUZE

De koopprijs is per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds door de Verkrijger aan de Verkoper verschuldigd. Zolang de grond niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het bedrag van de grondkosten, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 7% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan de datum van het schriftelijke bericht van de Verkoper aan de Verkrijger dat de hierna in artikel 15 vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de datum van levering als bedoeld in artikel 2. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting dient eveneens bij de levering als bedoeld in artikel 2 te worden voldaan.

#### (B) KEUZE

De koopprijs is per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds door de Verkrijger aan de Verkoper verschuldigd. Zolang de grond niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het bedrag van de grondkosten, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 7% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **^C** tot aan de datum van levering als bedoeld in artikel 2. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting dient eveneens bij de levering als bedoeld in artikel 2 te worden voldaan.

#### (C) KEUZE

De koopprijs is per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds door de Verkrijger aan de Verkoper verschuldigd. Zolang de grond niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het bedrag van de grondkosten, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 7% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering als bedoeld in artikel 2. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting dient eveneens bij de levering als bedoeld in artikel 2 te worden voldaan.

4. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
5. De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve - voor zover van toepassing - niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten en lasten komen met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming ten laste casu quo ten gunste van de Verkrijger.

## Betaling

### Artikel 4

1. De betaling van de (totale) koopprijs, van de rente en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris die de akte van levering passeert.
2. De Verkrijger is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van levering door creditering van de bank en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling aan de Verkoper zal pas 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 notariële akte van levering niet bekend waren. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Voor het vaststellen van de vergoeding en renten, zoals in artikel 3 van deze overeenkomst is opgenomen, wordt er vanuit gegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.
5. Ten tijde van de levering van het verkochte is de Verkrijger als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventuele vergoeding en/of rente zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door de Aannemer aan de Verkrijger worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopprijs (inclusief de vergoedingen en rente) aan Verkrijger factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Aannemer aan de Verkrijger worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige

aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

### Waarborgsom/bankgarantie

#### Artikel 5

##### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

##### (B) KEUZE

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopprijs. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Verkoper uit hoofde van deze koopovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de koopprijs te verrekenen met de koopprijs op het moment van levering zoals opgenomen in artikel 2.

### Juridische levering

#### Artikel 6

1. De Verkoper is op het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 2 van deze koopovereenkomst bevoegd tot levering van het verkochte. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 15 en 20 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In de akte van levering zullen ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkavels erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd en bijzondere bepalingen worden opgenomen. In de akten van levering van de grond worden – steeds voor zover voor het desbetreffende bouwplan relevant – opgenomen:
  - De gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
  - Het recht van licht en uitzicht;
  - Het recht op afvoer van hemelwater en het aanwezig hebben van een drainagesysteem;
  - Het recht van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
  - Het recht van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
  - Het aansluiten op het centrale antennesysteem (kabels, versterkerkasten ed.);
  - Het recht van overpad;
  - Het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
  - Het handhaven van de uitsluitende bestemming 'woning';
  - Het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door Verkoper;
  - Het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;
  - Het recht tot legalisering van de bouwkundige situatie;
  - Alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
3. De Verkrijger aanvaardt hierbij uitdrukkelijk de bijzondere lasten, beperkingen en erfdienstbaarheden omschreven in de bij deze overeenkomst behorende en aan deze overeenkomst te hechten door partijen gewaarmerkte bijlage.
4. De Verkrijger is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van onder meer elektra, stadsverwarming, water, riool, kabelnet- en telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. De Verkrijger dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.
5. Indien en voor zover de gemeente Rotterdam in het kader van de besluitvorming die nog plaats dient te vinden met betrekking tot het onderhavige bouwplan, de in de hiervoor in lid 3 bedoelde bijlage vermelde bijzondere verkoopvoorwaarden en/of erfdienstbaarheden, anders zal formuleren, zal deze door de gemeente Rotterdam aangepaste tekst geacht worden in de plaats te zijn getreden van de in deze overeenkomst/bijlage vermelde tekst.  
Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van deze koopovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Verkoper te vorderen en indien dit niet mogelijk is, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

### Feitelijke levering, staat van het verkochte

#### Artikel 7

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Verkrijger geschiedt in bouwrijpe staat, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.
2. De Verkoper is verplicht voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
3. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 7 van dit artikel omschreven nodig zijn.
4. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt gelijktijdig met de juridische levering.

5. De feitelijke levering van het verkochte zal leeg, ontruimd, ongevoerd, vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht geschieden.
6. De Verkrijger en/of een door hem aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
7. De Verkrijger is voornemens om op het verkochte een woonhuis cum annexis te (laten) bouwen.

#### **Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

##### **Artikel 8**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat de Verkoper er voor in aan de Verkrijger met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Verkrijger behoort te worden gebracht. De Verkrijger 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 de Verkoper thans niet bekend zijn).

#### **Afwijkende perceelsgrootte**

##### **Artikel 9**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder A van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

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

##### **Artikel 10**

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 7 is omschreven.
2. Het is de Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Voor zover de Verkoper bekend zijn door de daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### **Risico**

##### **Artikel 11**

Het verkochte komt voor risico van de Verkrijger op het tijdstip als bedoeld in artikel 7 lid 4.

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

##### **Artikel 12**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij, indien hij - na in gebreke te zijn gesteld - nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen schriftelijk geschieden met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een partij na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een aangetekend brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging 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 koopprijs inclusief omzetbelasting.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

#### **Ontbindende voorwaarden**

##### **Artikel 13**

###### **1. (A) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder A van deze akte bedoelde verkochte is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

###### **(B) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder A van deze akte bedoelde verkochte en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomsten worden aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het verkochte een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € ^C, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ^C.

2. Ter zake van de bewoning van de onder A van deze akte bedoelde verkochte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

###### **3. (A) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

###### **(B) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, 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 ontbonden zal zijn.

- b. Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. 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 Verkrijger 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.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van de onder A van deze akte bedoelde verkochte en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijks verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

#### Rentenvoorstel

##### Artikel 14

- De Verkrijger is verplicht er voor zorg te dragen, dat de geldigheidsduur van het rentenvoorstel tijdig verlengd wordt, zodat op het tijdstip van het ondertekenen van de hypotheekakte het rentenvoorstel nog geldig is, een en ander voor zover dit niet in strijd is met het hiervoor in artikel 13 lid 6 van deze overeenkomst bepaalde en artikel 7 lid 6 van voormelde Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentenvoorstel rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze overeenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte van levering.
- De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële consequenties) van het verlopen en/of verlengen van het rentenvoorstel, welke aan de Verkrijger zijn uitgebracht, een en ander laat het hiervoor in artikel 13 lid 6 van deze overeenkomst bepaalde onverlet.

#### Opschortende voorwaarden

##### Artikel 15

- Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat binnen 9 maanden na de datum van de ondertekening van deze koopovereenkomst door de Verkrijger:
  - voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de Verkoper aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. , nummer de Verkoper eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden; en
  - voor het bouwplan, waarvan de op het verkochte te realiseren woning deel uitmaakt, door de garantie instelling een bewijs van planacceptatie is afgegeven; en
  - de Verkoper voor en ten minste 70.00% van de in totaal 45 woningen waaruit het onderhavige project bestaat, een koopovereenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen; en
  - het perceel grond, waarop het bouwplan wordt gerealiseerd en waarvan het verkochte deel uitmaakt, in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Verkoper; en
  - de Verkoper het verkochte tezamen met de overige bouwkvavels voor het in dit artikel bedoelde bouwplan in juridische eigendom heeft verkregen dan wel door een zogenaamde ABC-akte kan leveren dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
- Voor Voor artikel 13 leden 1, 2 en 3, artikel 5 en artikel 20 van deze koopovereenkomst geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende akte, als peildatum het moment waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Verkrijger daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging, op de hoogte stellen.
- Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de hiervoor vermelde termijn, indien zulks door de Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief of e-mailbericht met ontvangstbevestiging, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt ondertekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

#### Overdracht aan derden

##### Artikel 16

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen vóór de oplevering van het woonhuis, hieronder wordt tevens verstaan geheel of gedeeltelijke economische overdracht in de zin van artikel 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftientig procent (25%) van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting ten behoeve van de Verkoper. Een ingebrekestelling is niet vereist. Aan de eventuele schriftelijke toestemming van de Verkoper kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemming kan niet worden verleend als niet tevens de verplichtingen voortvloeiende uit de Aannemingsovereenkomst worden overgenomen. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

#### Koppeling met Aannemingsovereenkomst

#### **Artikel 17**

1. Deze koopovereenkomst vormt tot het tijdstip van de ondertekening van de hiervoor in artikel 2 bedoelde akte van levering tezamen met de tussen de Verkrijger en BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF aangegane voormelde Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling als bedoeld in voormelde Aannemingsovereenkomst.
2. De koppeling van deze koopovereenkomst met de Aannemingsovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF jegens de Verkrijger op grond van deze koopovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van voormelde Aannemingsovereenkomst.
3. Deze koopovereenkomst vormt geen onverbreekelijk geheel met voormelde Aannemingsovereenkomst vanaf het tijdstip van de ondertekening van de hiervoor in artikel 2 bedoelde akte van levering waarop de Verkoper aan de Verkrijger het verkochte heeft geleverd, tenzij krachtens in kracht van gewijsde gegaan (arbitraal) vonnis de Aannemingsovereenkomst is ontbonden vanwege een toerekenbare tekortkoming van de aannemer; in dat geval is de Verkrijger gerechtigd deze koopovereenkomst te ontbinden; Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief aan de Verkoper met afschrift aan de Notaris. Indien de Verkrijger de koopovereenkomst aldus beëindigt, zal geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.

#### **Uitsluiting ontbinding**

##### **Artikel 18**

Na het verlijden van de notariële akte van levering hebben partijen niet langer recht op ontbinding van de koopovereenkomst. Dit laat een eventueel recht op vermindering van de koopprijs en een eventueel recht op schadevergoeding onverlet.

#### **Ondeelbaarheid verplichtingen**

##### **Artikel 19**

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Verkrijger is aangegaan, neemt ieder van hen de op de Verkrijger rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst hoofdelijk aan, zonder zich jegens de Verkoper te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Verkoper nevenschuldnaars kan aanspreken.
2. Indien de Verkrijger en de Verkoper bij de onderhavige overeenkomst een derde hebben aangewezen aan wie de ingevolge artikel 5 van deze overeenkomst verschuldigde termijnen bevrijdend betaald dienen te worden, geldt voor wat betreft die betalingsverplichting de onder lid 1 van dit artikel bedoelde ondeelbaarheid en hoofdelijkheid jegens die derde.

#### **Beroep op financieringsvoorbehoud**

##### **Artikel 20**

1. Om Verkoper in de gelegenheid te stellen te kunnen toetsen of aanvragen ter verkrijging van financiering door Verkrijger met het in artikel 13 lid 1 genoemde bedrag van de hypotheek overeenkomst, dient de afwijzing zoals opgenomen in artikel 13 lid 4 sub b de maandelijkse verplichting alsmede het bedrag van de hypotheek waarop de maandelijkse verplichting is gebaseerd te bevatten, bij gebreke waarvan de afwijzing niet door Verkoper zal worden geaccepteerd en Verkrijger enkel om die reden al geen recht op ontbinding toekomt.
2. Het bepaalde in lid 4 sub b van artikel 13 is van overeenkomstige toepassing ingeval de Verkrijger deze overeenkomst op grond van lid 6 van dat artikel 13 ontbindt.
3. De Verkoper maakt bezwaar tegen enige financieringsregeling, welke uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen ten gevolge heeft.

#### **Flexibele ingangsdatum financieringsvoorbehoud/huisvestingsvergunning**

##### **Artikel 21**

1. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 13 lid 1, artikel 13 lid 2 en artikel 15 lid 2 van deze koopovereenkomst gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de Verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Verkoper bij aangetekende brief aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Verkoper tijdens de opschortende voorwaardentermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 13 lid 1 en artikel 13 lid 2 genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

#### **Vrijwaring realisatie**

##### **Artikel 22**

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

BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF is op grond van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Verkrijger aansprakelijk voor de werkzaamheden die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. De Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Indien reeds gestart is met de bouw, geldt aanvullend het navolgende:

Ten tijde van de levering van het verkochte is de Verkrijger als onderdeel van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, aan de Verkoper verschuldigd ten titel van de koopprijs voor het verkochte.

Het feit, dat de Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan de Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door BOUWCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN VOF uitgevoerde werkzaamheden.

#### **Promotiemiddelen**

##### **Artikel 23**

Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder bepaalde onderdelen uit de verkoopbrochure zoals nader gespecificeerd in de waarmede, die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving.

De artist impressions zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

## **Persoonsgegevens**

### **Artikel 24**

1. In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats, emailadres en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante en opvolgende dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken makelaar, notaris en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens (ook na oplevering van de woning) 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 projectgerelateerde nieuwsfeiten. Deze persoonsgegevens zullen door deze derden worden verwerkt overeenkomstig de privacyverklaringen van de betreffende derde.
2. Indien en voorzover voormelde leveranties geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst geeft Verkrijger **wel/geen toestemming** voor de verstrekking van diens persoonsgegevens aan de betreffende leverancier.
3. Verkoper draagt ervoor zorg dat de persoonlijke informatie die door Verkrijger wordt verschaft wordt behandeld en verwerkt met in achtname van de rechten van Verkrijger zoals omschreven in de Privacyverklaring van Heijmans N.V. op de website [www.heijmans.nl/privacy](http://www.heijmans.nl/privacy).

## **Woonomgeving**

### **Artikel 25**

De gegevens die in de verkoopbrochure of anderszins zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving, onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist impression(s) en foto's, betreffen de ten tijde van het opstellen van de verkoopbrochure te verwachten impressie van de woonomgeving. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud. De Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid voor schade van de Verkrijger ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de verwachte woonomgeving uit.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 26**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de Aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden op de dag van het ahangig maken van het geschil, met in achtname van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure ahangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

Indien de Verkoper een procedure ahangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Verkoper is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter.

## **Ondertekening door Verkoper**

### **Artikel 27**

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

## **E-mail in plaats van aangetekende brief**

### **Artikel 28**

In deze overeenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting van de Aannemingsovereenkomst wordt melding gemaakt van berichtgeving aan de andere partij door middel van een aangetekende brief. De Verkoper en de Verkrijger komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat het toegestaan is de vorenbedoelde berichtgeving uit te voeren door middel van een e-mail onder de voorwaarde dat de ontvangst van de betreffende e-mail wordt bevestigd door de Verkrijger door middel van het aanklikken van de button 'bevestig voor ontvangst'. Het klantenportaal van de Verkoper kan worden benut voor verzending en ontvangstbevestiging van e-mails.

## **Onroerendezaakbelasting**

### **Artikel 29**

De Verkrijger is ermee bekend, dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Voorwaarden, een eventueel door de gemeente tijdens de bouw van de woning aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Verkrijger.

## **Termijnen**

### **Artikel 30**

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

## **Woonplaatskeuze**

### **Artikel 31**

Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Volmacht en Rechtspersoon Bouwcombinatie**

### **Artikel 32**

1. Elke Verkrijger en opvolgende verkrijger van een woning dient in de akte van levering van de betreffende woning onherroepelijk volmacht te verlenen aan de Verkoper tot het vestigen of doen van al zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de woningen die tot project Nieuw Kralingen behoren, als vereist door de Gemeente Rotterdam, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

2. De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat in lid 1 van dit artikel wordt gedurende de bouw en tot en met vier en twintig maanden na oplevering van de woning gegeven aan de Verkoper. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de Verkoper niet (binnen de hiervoor gestelde termijn) aan de Verkrijger kennis is gegeven, dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht.

3. Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen.

4. In de overweging van deze overeenkomst staat inzake de Aannemer genoemd: 'de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid'. Deze zinssnede komt te vervallen en wordt vervangen door: 'de vennootschap onder firma'.

## Contractstukken

### Artikel 33

De Verkrijger en de Verkoper verklaren hierbij, dat de navolgende contractstukken op deze koopovereenkomst van toepassing zijn en daar onverbreekelijk deel van uit maken:

1. Een kopie van de bij de notaris gedeponeerde situatietekening\*, schaal 1:500, getekend d.d. 08-04-2025

\* De inrichting van het openbare gebied is nog onderhevig aan wijzigingen en/of aanvullingen in uitvoering en indeling. Derhalve kunnen aan de informatie op de situatietekening met betrekking tot het openbare gebied geen rechten worden ontleend.

2. Ontwerp Model akte van levering d.d. 18-03-2025

3. Aannemingsovereenkomst zoals genoemd in overweging van deze overeenkomst.

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

### Niet tot de overeenkomst behorende bijlage(n):

**De koopovereenkomst is, aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend. Verkrijger ontvangt na ondertekening door partijen het origineel en stemt ermee in dat een digitaal exemplaar verzonden wordt aan de Notaris en de Verkoper.**

Getekend te ^C

Op ^C

De Verkoper:

Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V.

als beherend vennoot van Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen C.V

^C

Getekend te ^C

Op ^C

De Verkrijger:

Verkrijger 1: ^C

^C

Verkrijger 2: ^C

^C