

Projectnaam: de Zes Florijnen - Florijnlaan Waddinxveen  
Bouwnummer: ..

## **KOOPOVEREENKOMST DE ZES FLORIJNEN**

### **De ondergetekende(n):**

A. Ondernemer(s)	
Statutaire naam	<b>Valenwine B.V.</b>
Kantooradres	<b>Plasweg 17</b>
Postcode / Plaats	<b>2742 KA Waddinxveen</b>
K.v.K. nummer	<b>29042685</b>
Telefoonnummer	
E-mail	
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	<b>De heer W. Nolen</b>
Functie	<b>Bestuurder</b>

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "Ondernemer".

B. Koper(s) Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner  
of andere medekoper

Naam:  
Voornamen:  
Geboorteplaats:  
Geboortedatum:  
Straat:  
Postcode:  
Woonplaats:  
E-mailadres:  
Telefoon:  
Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap\*  
Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden\*

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "Koper".

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Ondernemer en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

### **Ondernemer en koper komen overeen:**

#### **artikel 1 Verkoop en koop**

Ondernemer verkoopt aan koper, die van Ondernemer koopt:

- a. een perceel grond met de daarop gebouwde woning met verder bijbehoren, aangeduid met bouwnummer ... te Waddinxveen, gelegen in het project "de Zes Florijnen" (hierna te noemen: "het project"), aan en nabij Florijnlaan 100 te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie C nummer ..., ter grootte van ongeveer negenenvijftig centiare (59 ca), of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

- b. het een/zesde (1/6) onverdeeld aandeel in een voor mandeligheid bestemd terrein, met de daarop aan te leggen/aangelegde voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, paden, groenvoorziening, erfafscheidingen, bomen en bergingen, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het project, met de daarop gebouwde woningen, gelegen nabij het hiervoor sub a. omschreven verkochte, welk mandelig te bestemmen terrein kadastraal bekend is als gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6855, ter grootte van ongeveer acht are achttien centiare (8 a 18 ca), of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen ook te noemen "het Verkochte"

alles overeenkomstig de bij de notaris Van der Meulen, Kock en Ubachs Notarissen te Waddinxveen, gedeponeerde situatietekening, welke aan deze overeenkomst is gehecht, hierna tezamen ook te noemen "het Verkochte";

de in het project betrokken percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie C nummers 6855, 6856, 6857, 6858, 6859, 6861 en 6862 zijn blijkens aantekening op de kadastrale legger is belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals dit artikel voor één januari negentienhonderd tweeënnegentig luidde) ten behoeve van het Gemeenschappelijk Energiebedrijf Gouda en Omstreken, gevestigd te Gouda, voor het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren, welk zakelijk recht is gevestigd door de overschrijving ten hypotheekantore te Rotterdam op zestien januari negentienhonderd vijfenzeventig in deel 4729 nummer 44 van het afschrift van een akte op vijftien januari negentienhonderd vijfenzeventig voor J. in 't Hol, destijds notaris te Waddinxveen, verleden;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals dit artikel voor één januari negentienhonderd tweeënnegentig luidde) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen, gevestigd te Waddinxveen, voor de aanleg, het gebruik en de instandhouding van een afvalwaterleiding en/of persleiding met eventueel bijbehoren, welk zakelijk recht is gevestigd door de overschrijving ten hypotheekantore te Rotterdam op vijftwintig november negentienhonderd zevenentachtig in deel 9786 nummer 15 van het afschrift van een akte op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig voor mr P.L. van der Meulen, destijds notaris te Waddinxveen, verleden; en
- een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een hoge druk gasleiding met eventuele bijbehoren, welk recht is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op een juni tweeduizend vijftien verleden voor notaris mr F. Kroes te De Ronde Venen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op een juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 in deel 66246 nummer 40.

De hiervoor omschreven zakelijke rechten hebben volgens verklaring van Ondernemer geen betrekking op het verkochte;

gemeld perceel nummer 6855 is voorts belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Oasen N.V., gevestigd te Gouda, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, gebruiken, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van leiding(en) en kabel(s) en bijbehoren in een gedeelte van voormeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 6855, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, welk recht is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op + verleden voor notaris mr R.H. Boertje te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +,

zulks tegen een koopsom van in totaal € .....-- vrij op naam (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting).

## **artikel 2 Kosten, rechten en belasting**

**2.1.** De notariële kosten, alsmede de kadastrale rechten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Ondernemer.

**2.2.** Ondernemer garandeert dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel door hem is of wordt gebruikt of voor de levering als zodanig zal worden gebruikt.

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

**2.3.** Ondernemer draagt aan Koper nieuw vervaardigd onroerend goed over in de zin van artikel 11 lid 1 letter a 1 wet op de omzetbelasting.

### **artikel 3 Betaling**

**3.1** De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Ondernemer stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**3.2** Ondernemer draagt er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.

### **artikel 4 Juridische overdracht**

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op **uiterlijk .....** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan **notariskantoor Van der Meulen, Kock en Ubachs** gevestigd te **Waddinxveen**, hierna verder te noemen notaris.

**4.2** Uiterlijk **2 weken** voor oplevering van de tot het Verkochte behorende woning zal Ondernemer koper hierover schriftelijk informeren en uitnodigen voor een voorinspectie ten behoeve van de uiteindelijke eigendomsoverdracht.

**4.2.** Mocht de eigendomsoverdracht, zonder dat partijen hierover overeenstemming hebben, plaatsvinden na de in artikel 4.1. genoemde datum, is Koper aan Ondernemer vanaf voormelde datum tot de datum van de eigendomsoverdracht een vergoeding verschuldigd van **6%** per jaar, te berekenen over de in deze overeenkomst vermelde koopsom exclusief BTW. De betaling van deze vergoeding, te vermeerderen met BTW, zal plaatsvinden bij de eigendomsoverdracht.

**4.3.** Ondernemer staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### **artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c/q bankgarantie verschuldigd.

### **artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik**

**6.1.** De onroerende zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met uitzondering van de voortgang van de bouw, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare inzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aan deze overeenkomst gehechte concept model akte van levering. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.

**6.3.** De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **nieuwbouwwoning**.

Ondernemer staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is Ondernemer uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Bij het vaststellen van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Ondernemer is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Ondernemer een verwijt treft.

**6.4.** Aan Ondernemer is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

**6.5.** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

**6.6.** Ondernemer verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**6.7** Indien de opgegeven maat of grootte van het Verkochte of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

**6.8.** Ondernemer verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart Ondernemer deze op eerste verzoek te voldoen.

**6.9.** De enkele verklaring dat Ondernemer niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor Koper of Ondernemer.

#### **artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken**

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de juridische levering, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.

**7.2.** Ondernemer staat er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd is.

**7.3.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Ondernemer ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat Ondernemer tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Verkochte. Ondernemer verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 8 Baten, lasten en canons**

Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van de dag van het tekenen van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden afgerekend. Deze afrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

Indien Ondernemer en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die Ondernemer, respectievelijk Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die Ondernemer, respectievelijk Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die Ondernemer, respectievelijk Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht**

**10.1.** Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

**10.2.** Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Ondernemer verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

**10.3.** Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Ondernemer -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan Koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke Ondernemer ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. Ondernemer verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

### **artikel 11 Opstalverzekering**

Koper dient zelf voor een opstalverzekering zorg te dragen.

### **artikel 12 Mandeligheid**

Het is Koper bekend dat het gehele perceel waar het verkochte sub b onder valt met de daarop aan te leggen voorzieningen (hierna te noemen: "de mandelige zaak") tot mandelige zaak bij de 6 woningen in het project wordt bestemd, overeenkomstig het aan deze overeenkomst gehechte concept akte van mandeligheid.

De mandelige zaak dient voor rekening en risico van de (zes) kopers van kavels in het onderhavige project (danwel hun rechtsopvolgers) in het project te worden te onderhouden, te worden hersteld en zonodig te worden vervangen.

Terzake van de bestemming tot mandeligheid geldt het volgende:

- a. Koper is gehouden mede te werken aan bestemming van het verkochte sub b tot gemeenschappelijk nut -en daarmee tot mandelige zaak- voor de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het project, overeenkomstig het aan deze overeenkomst gehechte concept akte van mandeligheid.
- b. Voor zoveel nodig wordt door Ondernemer en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de betrokken kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke -mandelige- zaken voortvloeien.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet- nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige mede- eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.
- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde (het in lid a bepaalde alleen zolang de akte van mandeligheid nog niet is verleden), alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het Verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke -mandelige- eigendom worden aangenomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren verschuldigd, onverminderd de overige aan de overige mede-eigenaren toekomende rechten en acties.

### **artikel 13 Beheervereniging mandelig terrein**

Koper is ermee bekend dat de mandelige zaak zal worden beheerd door een beheervereniging, een en ander zoals omschreven in de aan de onderhavige overeenkomst toegevoegde concept akte van oprichting en statuten vereniging. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde akte.

### **artikel 14 Ingebrekestelling/ Ontbinding**

**14.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

**14.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**14.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**14.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

**14.5.** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan ondernemer te betalen;

b. indien ondernemer een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan ondernemer te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

**14.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

#### **artikel 15 Woonplaats**

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

#### **artikel 16 Registratie koopovereenkomst**

**16.1** Partijen geven de notaris hiermee wel/niet\* de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **na het vervallen van alle ontbindende voorwaarden. Het is aan Koper of dan wel Ondernemer of hij van dit recht gebruik maakt. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de partij die de inschrijving wenst.**

**16.2 Toelichting registratie koopovereenkomst Vanaf de registratie is Koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een ander, faillissement van de ondernemer en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot 6 maanden. Nadat deze 6 maanden zijn verstreken kan gedurende 6 maanden geen koop van hetzelfde onroerend goed tussen dezelfde koper en Ondernemer worden ingeschreven (als de levering langer duurt dan 6 maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na ondertekening, maar 6 maanden voor de levering in te laten schrijven). Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van een notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken. Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper.**

#### **artikel 17 Identiteit partijen**

Koper en Ondernemer stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### **artikel 18 Ontbindende voorwaarden**

**18.1.** Deze overeenkomst kan door Koper worden ontbonden indien uiterlijk **twee maanden** na overeenkomstdatum:

a. ~~door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen huisvestingsvergunning aan Koper is verleend om met de zijnen het Verkochte te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;~~

b. Koper voor de financiering van het Verkochte voor een bedrag van € .....-- geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto maandlast dan € .....--;

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

c. Koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

**18.2.** Doordat de woning nog in aanbouw is, heeft Koper géén bouwkundige keuring laten uitvoeren.

**18.3.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien Ondernemer ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Ondernemer is verplicht om zodra duidelijk is dat Ondernemer ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**18.4.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **1e (eerste)** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien Koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan Ondernemer of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop/in afwijking hiervan komen partijen overeen dat Koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': bewijsstukken dat Koper bij één geldverstrekende instelling met een Nederlandse bankvergunning een offerte heeft aangevraagd voor de in artikel 18.1.a. genoemde datum. Uit deze documentatie moet blijken dat de aanvraag niet heeft geleid tot het kunnen verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor het in artikel 15.1.a opgenomen bedrag. Tevens zal uit de bewijsstukken moeten blijken voor welk bedrag koper de offerte heeft aangevraagd en om welke reden(en) de financieringsaanvraag door de geldverstrekende instelling is afgewezen. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door Koper eventueel reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is of koper heeft niet voldaan aan de redelijkerwijs te verwachten inspanningsverplichting behoeft Ondernemer geen genoegen te nemen met het verzoek tot ontbinding van de koopovereenkomst.

#### **artikel 19 Bedenktijd**

De Koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als Koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet Koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring Ondernemer of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

#### **artikel 20 Schriftelijke vastlegging**

**20.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

**20.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de **5<sup>e</sup> (vijfde)** werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

#### **artikel 21 Nederlands recht**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **artikel 22 Oplevering woning**

Het Verkochte betreft een nieuwbouwwoning. De woning wordt opgeleverd inclusief sanitair en keuken.

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

### **artikel 23 Instandhouding hagen**

Zoals aangegeven op de situatietekening worden er hagen en bomen aangeplant. Koper dient deze hagen en bomen, zoals eveneens omschreven in de akte van levering met een kettingbeding/kwalitatieve verplichting, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Ondernemer.

### **artikel 24 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding**

Met betrekking tot het Verkochte geldt een zelfbewoningsplicht alsmede een anti-speculatiebeding, welke door middel van een ketting- en boetebeding in de akte van levering van het Verkochte zal worden vastgelegd, waarvan de inhoudt luidt als volgt:

#### Zelfbewoningsplicht

Koper is verplicht de tot het Verkochte behorende woning zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) te bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na de datum van levering van het Verkochte aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Ondernemer verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

#### Anti-speculatiebeding.

1. Koper mag de woning die op het Verkochte is gebouwd verkopen aan een ander, maar indien Koper binnen een termijn van vijf (5) jaar na de datum van levering van het Verkochte aan Koper overgaat tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen- dan is, om speculatie met het Verkochte tegen te gaan, de volgende regeling van toepassing en is Koper verplicht aan Ondernemer het volgende te betalen:
  - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;
  - b. 1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;
  - c. 2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst;
  - d. 3 jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 40% van de winst;
  - e. 4 jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 20% van de winst.
2. De winst is het verschil tussen de waarde van het Verkochte bij verkoop en het totaalbedrag van:
  - a. de koopsom van het Verkochte die Koper aan Ondernemer betaalt (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
  - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het Verkochte, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden.
3. De waarde van het Verkochte bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Ondernemer van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Ondernemer verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
5. Koper kan aan Ondernemer vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
  - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
  - b. overlijden van Koper of diens partner;
  - c. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden of verandering van werkkring.
6. Het anti-speculatiebeding eindigt 5 jaar na datum van levering van het Verkochte aan Koper. Op het moment dat Koper het de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):



- kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Ondernemer verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)..
7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.

#### **artikel 25 Bijlagen**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ontvangstbevestiging;
- Concept akte van levering
- Concept akte van mandeligheid
- Concept akte oprichting vereniging mandelig terrein
- Situatietekening d.d.
- Technische omschrijving d.d.
- Verkoopbrochure

***Met het ondertekenen van deze overeenkomst verklaren ondernemer(s) en koper(s) bovengenoemde documenten te hebben ontvangen en akkoord te zijn met de inhoud ervan.***

#### **artikel 26 Nadere afspraken**

Toestemming gebruik privacygegevens

Belanghebbende partijen, zijnde partijen die de overeenkomst gesloten hebben, geven bij deze toestemming aan makelaar, notaris, taxateur, fiscaal of financieel adviseur (opdrachtnemers) gebruik te maken van hun privacygegevens in het kader van deze transactie.

Ondernemer en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende bijlagen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan

Getekend te Waddinxveen

Getekend te Waddinxveen

Op

op

Ondernemer:

Koper:

\_\_\_\_\_  
De heer W. Nolen

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):

**Ontvangstbewijs behorende bij de koopovereenkomst**

Projectnaam: de Zes Florijnen - Florijnlaan Waddinxveen  
bouwnummer ..

De ondergetekende(n):

Koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner  
of andere medekoper

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Straat:

Postcode:

Woonplaats:

E-mailadres:

Telefoon:

Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap\*

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden\*

Koper(s) genoemd in de koopovereenkomst:

het object : bouwnummer .. de Zes Florijnen - Florijnlaan te Waddinxveen

nader omschreven in de genoemde koopovereenkomst, verklaart/verklaren dat de door partijen  
getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan op ..... 2024 aan  
hem / haar / hen ter hand is gesteld.

De wettelijke bedenktijd van drie dagen begint derhalve te lopen op de dag volgend op die van de  
terhandstelling.

Plaats en datum:

Waddinxveen, ..... 2024

Koper:

---

---

Paraaf Ondernemer:

Paraaf koper(s):