
KOOPOVEREENKOMST GROND voor eengezinshuizen

Inzake bouwnummer @ van 85 eengezinshuizen [bouwnummers 1 tot en met 85] in het bouwplan **De Meeuwen te Groningen**, projectnummer P00060-01.

Ondergetekenden: De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VanWonen Projecten B.V., Willemsvaart 21, 8019 AB Zwolle, postadres: Postbus 756, 8000 AT Zwolle, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66829372, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. A. Bolks

hierna te noemen “de Verkoper”,

EN

Naam Koper 1 : **De heer / mevrouw**

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en –
plaats :

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Email :

Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap

Naam Koper 2 : **De heer / mevrouw**

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

P00060.01

@
@

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en – :
plaats

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

Email :

Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen
/ geregistreerd partnerschap

Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? **ja**
met/zonder huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden

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

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

Adres Koper 1 / Adres Koper 2 / Ander adres*, namelijk:

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

* Aankruisen wat van toepassing is

Gewenste aanspreekvorm Kopers (*alleen in te vullen indien Kopers getrouwd zijn*):

- Geachte heer en mevrouw <naam Koper 1> - <naam Koper 2>
- Geachte heer <naam Koper 1> en mevrouw <naam Koper 2>
- Geachte heren <naam Koper 1> - <naam Koper 2>
- Geachte heer <naam Koper 1> en heer <naam Koper 2>
- Geachte dames <naam Koper 1> - <naam Koper 2>
- Geachte mevrouw <naam Koper 1> en mevrouw <naam Koper 2>

hierna (tezamen) te noemen 'de Koper',

IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat de Verkoper eigenaar is/wordt van een perceel/percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van het project **De Meeuwen** bestaande uit **85** woningen (hierna ook te noemen: "**het Project**");
- dat de Verkoper en **Aannemingsmaatschappij Friso B.V.** statutair gevestigd te **Sneek** en kantoorhoudende **Pieter Zeemanstraat 9, 8606 JG (Postbus 49, 8600 AA) te Sneek** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **01046263** (hierna ook te noemen: "**de Ondernemer**") een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, in hier 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
 - de aanneming/bouw van de woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
- dat de Koper 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 Koper 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 OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, 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 **Trip Notarissen**, Hereweg 93, 9721 AA te Groningen, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) @ gelegen **tussen de Barkmolenstraat en Europaweg te Groningen** met de daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend Gemeente **Groningen**, sectie **P**, nummer **2228 (gedeeltelijk)**, hierna ook te noemen "**het Verkochte**".

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij de Koopovereenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

- 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 Koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om de op het bij deze akte Verkochte perceel grond geprojecteerde woning met bouwnummer @ (af) te bouwen; deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**".

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 Koper 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

1. De levering van de grond met de eventueel daarop krachtens de Aannemingsovereenkomst reeds gebouwde opstal(len) zal:
 - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 8 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat de in de Koopovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld; alsmede
 - c. wanneer voor het onderhavige perceel met verder toebehoren een waarborgcertificaat is afgegeven als vermeld in de door Koper met een Aannemingsmaatschappij Friso B.V te sluiten Aannemingsovereenkomst;geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 (zes) weken na het laatste van de hiervoor sub a, b en c bedoelde tijdstippen.
2. Indien het eigendom van de grond ten tijde van de levering nog staat/staan ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

BEDENKTIJD

Artikel 2

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden als bedoeld in artikel 10 van de Koopovereenkomst. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

OVERMAAT ONDERMAAT

Artikel 3

(A)*

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 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 Koper kan ontlenen aan artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

(B)*

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 ten opzichte van bedoelde situatietekening, zal geen der partijen recht verlenen, behoudens de rechten die de Koper kan ontleen aan artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

~~Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € _____ per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de tekening(en) aangegeven maat of grootte, te berekenen over het verschil in centiare vanaf 5%.~~

2. De Verkoper is voornemens om het Verkochte vóór de juridische levering kadastraal te laten uitmeten. De Verkoper en de Koper onderkennen dat het hierdoor noodzakelijk is om binnen de uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen. De Koper verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het Verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de Verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan de Verkoper de Koper, als (alsdan) eigenaar van het Verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting. De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de Verkoper.

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 die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5 %** per jaar, vanaf twee weken na het vervallen van de opschortende voorwaarden (peildatum) 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 Koper is geleverd, heeft de Koper 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 [vanaf twee weken na het vervallen van de opschortende voorwaarden], tot aan de datum van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt de koopsom opeisbaar.

4. Indien en zover de Koper 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 Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7 %** 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 Koper van de in de Koopovereenkomst genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is Koper 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 Koper 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 Koper aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Koper 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 Koper 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 (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze Aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

OVERHEIDSSUBSIDIE

Artikel 7

(A)*

1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning zal worden verstrekt op grond van _____ waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer _____ d.d. _____.
2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Koper. De Verkoper zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Koper verstrekken.
3. De Verkoper garandeert dat de Koper op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

(B)*

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

ONTBINDENDE VOORWAARDE

Artikel 8

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de Koper binnen 2 (twee) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de grondkosten als bedoeld in de Koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € _____, zulks onder de bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____;
 - b. dat de Koper binnen 2 (twee) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

(A)*

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

(B)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen 2 (twee) maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Koper het recht bij aangetekende brief of email met verzoek ontvangstbevestiging te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen 2 (twee) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die 2 (twee) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot 8 (acht) 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 Koopovereenkomst inroept.
5. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of email met verzoek ontvangstbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of email met verzoek ontvangstbevestiging.

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 aanhangigmaking van het geschil.
2. De Koper 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 Koper bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste 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 Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper 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. Koper en Verkoper hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

VAN TOEPASSING ZIJNDE ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 10

Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de Koopovereenkomst grond voor eengezinshuizen, waarvan een exemplaar aan Koper is overhandigd.

ONVERBREKELIJKHEID KOOPOVEREENKOMST MET AANNEMINGSOVEREENKOMST**Artikel 11**

1. Deze Koopovereenkomst vormt een onverbreekelijk 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. Het bij het aangaan van de Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. Levering van de onroerende zaak strekt niet tot décharge van de Koper voor de hem uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE**Artikel 12**

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder elk van de opschortende voorwaarden dat uiterlijk **binnen 9 maanden** na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen of zoveel eerder als mogelijk:
 - a. de voor het Project benodigde goedkeuringen en vergunningen onherroepelijk zijn geworden;
 - b. de Verkoper en de Ondernemer in het Project, bestaande uit totaal **85** woningen, met betrekking tot minimaal **59 van de 85** woningen Koopovereenkomsten en Aannemingsovereenkomsten hebben gesloten die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (Bedenktijd), waarvan tenminste **70% per blok (10 van de 14 woningen in blok 1, 7 van de 10 woningen in blok 2, 7 van de 10 woningen in blok 3, 6 van de 9 woningen in blok 4, 11 van de 16 woningen in blok 5, 6 van de 9 woningen in blok 6 en 12 van de 17 woningen in blok 7)**, tenzij de Verkoper de Koper 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;
 - c. de voor het Project benodigde gronden bouwrijp zijn gemaakt en ter vrije en onherroepelijke beschikking staan van de Verkoper; en
 - d. het Project door de waarborgende instelling is geaccepteerd.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen 8 (acht) dagen na deze datum door de Verkoper schriftelijk aan de Koper worden medegedeeld. De Verkoper zal bij het niet vervuld zijn van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen 8 (acht) dagen schriftelijk aan de Koper mededelen.

INGANGSDATUM FINANCIERINGSVOORBEHOUD

Artikel 13

- ~~1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a van de Koopovereenkomst gaat de daarin genoemde termijn van 2 (twee) maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de Koper de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Verkoper bij aangetekende brief aan de Koper laat weten dat de termijn zal aanvangen, mits de Koper van de Ondernemer een bericht met dezelfde strekking heeft ontvangen casu quo zal ontvangen.~~
- ~~2. Wanneer de Verkoper tijdens de opschortende voorwaardentermijn van artikel 12 geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 sub a genoemde termijn van 2 (twee) maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de Koopovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.~~

ZEKERHEIDSTELLING

Artikel 14

1. De Koper verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom en eventuele rente te voldoen. De Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de originele (bouw)nota's.

AANSPRAKELIJKHEID FINANCIERING

Artikel 15

1. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5.
2. De Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 8 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper ten minste 2 (twee) schriftelijke afwijzingen te overleggen.

TWEE OF MEER KOPERS

Artikel 16

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

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

WOONPLAATSKEUZE**Artikel 17**

De Koper 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 of email met verzoek ontvangstbevestiging aan de Verkoper en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN**Artikel 18**

1. De Koper verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente **Groningen** zijn of zullen worden opgelegd. Ter zake wordt verwezen naar de op het Document van Waarmeding vermelde contractstukken.
2. Op de Koopovereenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente **Groningen** of overige overheden aan de Verkoper zijn opgelegd en in de bijlagen zijn opgenomen en welke Koper verklaart te hebben ontvangen. De Koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van de grond in overleg met de Notaris alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente **Groningen** nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN**Artikel 19**

1. In de notariële akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald – worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
 - c. de aan de Koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld in de aan deze akte te hechten door partijen getekende bijlage, alsmede de in de leveringsakte te vestigen erfdienstbaarheden ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de aan deze akte gehechte bijlage, zulks ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 20

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de Koperskeuzelijst behorende bij de Aannemingsovereenkomst en / of aangegeven op de situatietekening.
2. Koper stemt ermee in dat in de akte van levering een erfdienstbaarheid wordt opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij Koper dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

(ZAKELIJKE) RECHTEN, VERPLICHTINGEN, LASTEN EN BEPERKINGEN

Artikel 21

Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven danwel worden vereist door de gemeente **Groningen**, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de Verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

KABEL (RADIO/TV) / TELEFOON

Artikel 22

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie-/telefooninstallatie 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.

ZELFBEWONINGSPLICHT EN VERBOD TOT DOORVERKOOP GEDURENDE 1 JAAR**Artikel 23**

De Koper verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat in artikel 10 van de op het Verkochte van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Groningen het volgende staat vermeld:

(begin citaat)

- a. *De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
- b. *Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.*
 2. *executoriale verkoop.*
 3. *overlijden van de koper.*
- c. *Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:*
 1. *verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.*
 2. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.*
 3. *verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden.*
- e. *Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).*

(eind citaat)**INRICHTING AFSCHIEDING EN ONDERHOUD****Artikel 24**

De Koper verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat in artikel 11 van de op het Verkochte van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Groningen het volgende staat vermeld:

(begin citaat)

Koper is verplicht:

- a. *het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden.*
- b. *de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.*
- c. *om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te stichten bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.*
- d. *het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.*

- e. *de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente de de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikelen 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.*

(eind citaat)

Met betrekking tot artikel 24 lid c (citaat artikel 11.c van de algemene verkoopwaarden van de gemeente Groningen) verklaart de gemeente Groningen dat dit artikel op het verkochte niet van toepassing is conform is bevestigd in de brief van de gemeente Groningen aan Verkoper, daterend op 2 juni 2020

HERONTWIKKELING

Artikel 25

De Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de Verkoper en de Ondernemer zich het recht voorbehouden het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

ARTIST-IMPRESSION(S); SITUATIETEKENINGEN

Artikel 26

1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van de woning.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

PERSOONSGEGEVENS

Artikel 27

De Koper gaat ermee akkoord dat zijn of haar persoonsgegevens, wanneer dit nodig is, worden verwerkt door Verkoper en daar waar nodig ter beschikking worden gesteld aan en worden verwerkt door de notaris, (onder)aannemer(s), makelaar, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door Verkoper worden ingeschakeld, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Op grond van de AVG heeft de Koper te allen tijde het recht om de verleende toestemming in te trekken door een schriftelijke mededeling aan de Verkoper. Een dergelijke intrekking heeft echter geen invloed op de legitimiteit van de verwerkingen vóór de datum waarop de intrekking door de Verkoper is ontvangen.

CONTRACTSTUKKEN**Artikel 28**

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 Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De Verkoper verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkloidend zijn aan de door de Koper ontvangen stukken.

DOCUMENT VAN WAARMERKING**Artikel 29**

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

Getekend te Zwolle

op

De Verkoper:

Getekend te Groningen

op

De Koper:

VanWonen Projecten BV

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

P00060.01

@
@

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

"DOCUMENT VAN WAARMERKING"

**WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPOVEREENKOMST GROND VOOR
EENGEZINSHUIZEN BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer @ in het bouwplan **De Meeuwen**, projectnummer **P00060.01**

Bij de per gesloten koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Algemene Voorwaarden voor de Koopovereenkomst grond voor eengezinshuizen, versie 1-1-2016;
- algemene verkoopvoorwaarden gemeente Groningen, april 2004
- aanvullende brief gemeente Groningen, d.d. 2 juni 2020
- model akte van levering De Meeuwen, d.d. 9 juni 2020
- akte vestiging erfdienstbaarheden De Meeuwen, d.d. 9 juni 2020
- de situatietekening met als kenmerk VT-S01, d.d. 12 juni 2020
- de Koperstekeningen met als kenmerk DO-T0@ en VT-100.@, d.d. 12 juni 2020 met uitzondering van de artist impressions;

Getekend te Zwolle

op

De Verkoper:

Getekend te Groningen

op

De Koper:

VanWonen Projecten BV

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

P00060.01

@
@

Paraaf Verkoper:
Paraaf Koper:

KO_eengezinshuizen_eigen grond_versie mei 2018
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst WB GWR 2020