KOOPOVEREENKOMST
vastgesteld d.d. 21-07-2026
te gebruiken bij verkoop EENGEZINSWONINGEN onder Woningborg of SWK-garantie

Project : “De Meesters van Vroondaal”, fase 2 te Den Haag
Bouwnummer : ^C
Parkeerplaatsnummer : n.v.t. of P@
Makelaar : ^C

Statutaire naam	:	Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.
Kantooradres	:	Stadsplateau 14
Postcode / Plaats	:	3521 AZ Utrecht
Postbus	:	431
Postcode / Plaats	:	3500 AK Utrecht
K.v.K. nummer	:	30192755
Telefoonnummer	:	088 – 010 57 00
E-mail	:	info@synchroon.nl
Internet	:	www.synchroon.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	:	De heer ir. H.J. van Dam
Functie	:	statutair directeur
		of
	:	De heer T.B. Verhoeven MSRE
		statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	
E-mail adres privé	:	
E-mail adres werk	:	
Burgerlijke staat	:	Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)
Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	

CONCEPT

Voorna(a)m(en)	:
Adres	:
Postcode / Woonplaats	:
Geboortedatum en -plaats	:
Telefoonnummer privé	:
Telefoonnummer werk	:
Telefoonnummer mobiel	:
E-mail adres privé	:
E-mail adres werk	:

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van * gekocht.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: “de Koper”

in overweging nemende:

- dat de Verkoper de percelen grond met water, plaatselijk bekend als gemeente Den Haag, thans kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K nummers 1509 en 5580 t/m 5590 (allen geheel of gedeeltelijk) in eigendom zal verkrijgen/heeft verkregen;
- dat op gedeelten van die grond 51 woningen worden gesticht;
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door **Bouwbedrijf Waal V.O.F., gevestigd en kantoorhoudende te Vlaardingen, Schiedamsedijk 22, 3134 KK**, hierna te noemen: "de Ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond (en water) ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van de woning;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormelde woning deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

zijn op **@ 2026** overeengekomen als volgt:

I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
   a. een perceel grond en, indien van toepassing, water ter grootte van circa **@** m² overeenkomstig de bij **notariskantoor Kienhuis Legal, gevestigd te Utrecht, Newtonlaan 265, 3584 BH Utrecht, telefoon 088-480 4150**, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer **@**, met de -voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstal(len), afkomstig uit de in de overweging genoemde percelen grond;

   [KEUZEBLOK, alleen van toepassing voor de bouwnummers 24 t/m 29]

   b. het één/twaalfde (1/12e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein mede rechtgevende op het uitsluitend gebruik van één parkeerplaats met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouw(parkeerplaats)nummer **P@ en P@**.

   [EINDE KEUZEBLOK]

CONCEPT

[KEUZEBLOK, alleen van toepassing voor de bouwnummers 66 t/m 80]

b. het één/negenentwintigste (1/29e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein mede rechtgevende op het uitsluitend gebruik van twee parkeerplaatsen met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouw(parkeerplaats)nummer **P@**.

[EINDE KEUZEBLOK]

[KEUZEBLOK, alleen van toepassing voor de bouwnummers 81 t/m 87]

b. het één/éénenveertigste (1/41e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein mede rechtgevende op het uitsluitend gebruik van twee parkeerplaatsen met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouw(parkeerplaats)nummer **P@**.

[EINDE KEUZEBLOK]

tezamen ook te noemen “het Verkochte”.

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n) alsmede al die lasten en beperkingen die nadien in het kader van de verkrijging van de grond vanuit de gemeente Den Haag en nutsbedrijven aanvullend worden opgelegd.

II. De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: **“de koopsom”**):

A.	De “grondkosten” (inclusief omzetbelasting) van het perceel grond (en, indien van toepassing, water)	€	@
B.	De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde	€	0,00
	Totaal (A + B)	**€**	**@**

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum opschortende voorwaarden vervuld** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
   Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) 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 **6%** per jaar, te berekenen als volgt:
   - over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch

CONCEPT

niet eerder dan vanaf **datum opschortende voorwaarden vervuld**, tot aan de datum van levering.

Op de dag van de levering worden de grondkosten, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.

3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst 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. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het Verkochte met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:
   a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
   b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en de Ondernemer (Bouwbedrijf Waal).
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat 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.

Kosten en belastingen

CONCEPT

Artikel 3
De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Afwijkende perceelsgrootte
Artikel 4
Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte
Artikel 5
1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra het Verkochte wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van het Verkochte gesloten aannemingsovereenkomst.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als:
   -grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot wonen en (on)gebouwde parkeervoorzieningen;
   Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt de Verkoper nog het volgende mee:
   - hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
4. Er kan niet worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Juridische levering
Artikel 6
Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het Verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en dienend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.

Garanties/verklaringen van Verkoper
Artikel 7
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:
1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;

CONCEPT

6. het Verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
10. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag.

Verplichtingen van Verkoper
Artikel 8

1. a. De Verkoper is verplicht het Verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. 1)
   Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. 1)
   b. Het Verkochte zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
   a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
   b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
   c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het Verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
   d. 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 Koper op te leggen.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang
Artikel 9

Het risico van het Verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Verrekening zakelijke lasten
Artikel 10

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

CONCEPT

Waarborgsom
Artikel 11
Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden
Artikel 12
1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 en artikel 9 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden in werking treedt, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 en artikel 9 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

Betalingsregeling
Artikel 13
1. De betaling van de koopsom van het Verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Ontbinding van de koopovereenkomst
Artikel 14
1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het Verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
   Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Aannemingsovereenkomst

CONCEPT

Artikel 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.
Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting
Artikel 16

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luidden, met inachtneming van het navolgende:
   a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
   b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
   c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
   d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Opschortende voorwaarden
Artikel 17

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de Verkoper de Koper schriftelijk informeert, dat ondank het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.

CONCEPT

3. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aansprakelijkheid Verkoper
Artikel 18
De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

Woonplaatskeuze
Artikel 19
De Koper kiest ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

Vervreemding van het Verkochte
Artikel 20
Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer.

Hoofdelijkheid
Artikel 21
Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

Bedingen en/of bijzondere verplichtingen
Artikel 22
In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Den Haag waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

Omgeving
Artikel 23
Het is de Koper bekend dat de woning deel uitmaakt van een omvangrijk woningbouwproject, waarbij tevens sprake is van water. Koper is bekend met het feit dat het project De Meesters van Vroondaal in fasen wordt gerealiseerd en dat dit water en de inrichting van de openbare ruimte mogelijk pas wordt gerealiseerd nadat alle woningen in de onderhavige fase zijn opgeleverd.

Situatietekening

CONCEPT

Artikel 24
Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.
Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies
Artikel 25
Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), 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. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrijwaring realisatie
Artikel 26
Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte, zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende:
Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Geen bezwaar tegen bouwplannen
Artikel 27
1. Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijke, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de woningen in onderhavig bouwplan.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder lid 1 bepaalde verbeurt Koper aan en ten behoeve van Verkoper een dadelijk opeisbare boete van honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan Verkoper. Het hiervoor onder lid 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

Persoonsgegevens

CONCEPT

Artikel 28
In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, Notaris, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Facturatie
Artikel 29
Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventuele vergoeding en/of rente zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan 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 Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.
Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering 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 de aannemingsovereenkomst.

Verkoper = ontwikkelaar
Ondernemer = aannemer
Verkrijger / Koper = garantiegerechtigde

Tolk
Artikel 30
Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

Aanvulling m.b.t. artikel 7 Aannemingsovereenkomst
(Ontbindende voorwaarde m.b.t. financiering / “Financieringsvoorbehoud”)
Artikel 31
1. De Koper zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in

CONCEPT

de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.

2. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Koper. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst onverlet.
3. De Verkoper kan de Koper uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de (koop-/)aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Koper geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Koper geaccordeerd rentevoorstel ter zake van een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de (koop-/)aanneemsom en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Verkoper de Koper verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van de ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst geldt het volgende:
   De afwijzing dient op naam te staan van de Koper en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.
7. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst, dient de Koper een afwijzing, vorm en inhoud zoals in het zesde lid van onderhavig artikel genoemd, aan de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat de Koper geen geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst genoemde maandelijkse verplichting.
8. De Koper is gehouden om al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de artikel 7 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub b van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst het niet nakomen van de vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden en zal de Koper aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (koop-/)aanneemsom.

De Verkoper:	De Koper:
{{Signer4}}	{{Signer1}}
Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.	**De heer @**

CONCEPT

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

CONCEPT

Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:
1. Concept akte van levering “De Meesters van Vroondaal” fase 2;
2. Presentatietekening (tek.nr. W25-40353-DO-101) d.d. 02-07-2026;
3. Bodemkwaliteitsverklaring d.d. @;
4. Algemene bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente ’s-Gravenhage 2008;

[EINDE KEUZEBLOK]

De Koper:

{{Signer1}} {{Signer2}}

De heer @ **Mevrouw @**

Noten $_{1)}$:
Artikel 7:15
1. De Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20
Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.
Artikel 6:251
1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

CONCEPT