KOOPOVEREENKOMST (i.c.m. aanneemovereenkomst)
PARK ARSENAAL te VOORSCHOTEN (FASE 2)
concept d.d. **20 okt '26**

' * ': *betekent: openstaande vraag in totstandkoming modelKO of naderhand nog iets invullen!*

Ondergetekenden:
de statutair te Voorschoten gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Niersman Projectontwikkeling B.V.** kantoorhoudende te 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28086817;
hierna verder te noemen: "**verkoper**";

en

Koper 1

Achternaam	:	
		man/vrouw*
Voornamen	:	
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
E-mailadres	:	
Legitimatiebewijs*	:	
Burgerlijke staat**	:	ongehuwd/samenwonend/gehuwd met/ voornemens te huwen met/ geregistreerd als partner met*
Huwelijksvoorwaarden	:	ja/nee
Partnerschapsvoorwaarden	:	ja/nee

Koper 2

Achternaam	:	
		man/vrouw*
Voornamen	:	
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
E-mailadres	:	
Legitimatiebewijs*	:	

Wordt de grond op beider naam aangekocht	:	ja / nee

zo nee, de koop wordt door : koper 1/koper 2* verricht
hierna (tezamen) te noemen: "**koper**".

**kopie bijvoegen*
**doorhalen wat niet van toepassing is*
Koper en verkoper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**", en ieder afzonderlijk ook te noemen: "**partij**",

NEMEN IN AANMERKING:

1. Verkoper heeft in Voorschoten aan de Leidseweg 500 een woningbouwplan ontwikkeld, genaamd: "*Park Arsenaal*", bestaande uit (onder meer) 56 koopwoningen, hierna aangeduid als: het "**project**".
2. Er is sprake van zogenaamde 50 grondgebonden woningen en zes (6) woonappartementen.
3. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom of zal deze in eigendom verkrijgen van de Gemeente Voorschoten.
4. Bouwbedrijf Niersman BV gevestigd te Voorschoten, met adres Veurseweg 79, hierna te noemen: de "**ondernemer**", is bereid om in opdracht van woningkopers de woningen in het project te realiseren overeenkomstig de voor het project geldende en aan koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
5. Verkoper is bereid de in deze overeenkomst omschreven registergoederen aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper de verplichting heeft en gehouden is om voor zijn rekening en risico de woning in het project te laten realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de ondernemer, hierna aangeduid als: de "**aannemingsovereenkomst**".

PARTIJEN VERKLAREN PER * 2026
TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

<u>Koop</u>

I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met buitenberging (bouwnummer *) aan de ***Segaarlaan **Mechelsestraat* * *** te **Voorschoten**, in het plan "*Park Arsenaal*", kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;

II. De koopsom van het verkochte bedraagt:

Grondkosten	€
*indien van toepassing: Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4, lid 3 van de koopovereenkomst, alsmede de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4, lid 4 van de aannemingsovereenkomst	€
Totale koopsom	==========

*

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de hierna genoemde notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen

Artikel 1 Bedenktijd

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 koper, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden.
Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de (schriftelijke) ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

2.1 Wanneer:
- de schriftelijke mededeling aan de koper casu quo verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende dan wel ontbindende voorwaarden (zoals genoemd in deze en/of de aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de ondernemer en/of verkoper als vervuld worden beschouwd;
- vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst;

zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de hierna genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat voormelde mededeling door verkoper is verzonden.

2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één door verkoper aangewezen notaris, te weten de notaris Mr M. Tacken, of een andere notaris verbonden aan het kantoor Van Wijk en Zwart Notarissen te Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, hierna te noemen: de "**notaris**" of diens waarnemer. De notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering nadat aan de notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.

2.3 Koper is zich ervan bewust dat, vanaf het moment dat verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het project plaats kunnen vinden, een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt ingepland.
Indien en voor zover dit gevolg heeft dat de levering van het verkochte plaatsvindt na de door verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst en/of artikel 4 van de aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de notaris en/of verkoper en/of de ondernemer.

Artikel 3 Kosten en belastingen

3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van verkoper.

3.2 Ter zake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3.3 De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

3.4 De kosten terzake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van koper.

Artikel 4 Betaling

4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

4.2 Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.

4.3 Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van zeven procent (7%) per jaar over het bedrag van de grondkosten vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan na het verzenden van de in artikel 2.1 bedoelde schriftelijke mededeling, tot aan de datum van levering.
Deze rente, eventueel daarover te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
Zolang de ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de ondernemer de verkrijger heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de verkoper de hiervoor genoemde rente per jaar over de koopsom vanaf de in deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf vrijdag 15 januari 2027 tot aan de datum van levering, niet bij de koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de verkoper verschuldigd.
Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzet- en/of overdrachtsbelasting, belastingen en de verrekening van de door verkoper tijdig voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de notaris.

4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag.
De notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan verkoper verschuldigde bedragen aan verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.

4.6 Uitbetaling aan verkoper zal 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 kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van waarin het zich dan bevindt.

6.2 Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

6.3 De feitelijke levering van het verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.

6.4 Koper en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.

6.5 Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

6.6 Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.
Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering

7.1 Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hiervoor in artikel 6 en hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.

7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de Gemeente Voorschoten gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp-)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).
Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ("circa") maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het verkochte.
b. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
d. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet (voorheen: Wet Voorkeursrecht Gemeenten).
e. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

11.1 De tot het verkochte behorende grond zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven (*woningbouwdoeleinden*).
11.2 In deze grond zullen geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen (meer) aanwezig zijn.
11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

12.1 Het verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van koper.
12.2 Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
   a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,

   of:

   b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen.
   De eigendomsoverdracht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren

plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Bijzondere bepalingen

Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

13.1 Koper is gehouden het verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst koper opdracht zal geven aan de ondernemer een woning te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.

13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd.
Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het verkochte aan koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.

13.3 Deze overeenkomst vormt **geen** onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd, tenzij de ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier (4) weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.
Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de notaris.
Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van verkoper komen.
Verkoper is niet gehouden de koper de schade te vergoeden die de koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.
Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de ondernemer onverhoopt failleert in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) - op verzoek van koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door koper de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.

Artikel 14 Ontbindende en opschortende voorwaarden

14.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende en opschortende voorwaarden als die zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Deze worden geacht woordelijk van deze koopovereenkomst deel uit te maken.

14.2 Indien en zodra de verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel bedoelde opschortende (en in aannemingsovereenkomst opgenomen) voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal 3 (drie) maanden te doen. De koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door verkoper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de verkoper retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de verkoper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

Artikel 15 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

15.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
Een ingebrekestelling moet, met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

15.2 Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom; of
b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.

15.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

15.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

15.5. Indien verzuim intreedt na de levering, zal geen sprake zijn van verschuldigdheid van een boete maar uitsluitend van schadevergoeding.

Artikel 16 Termijnen

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

Artikel 17 Twee of meer kopers

17.1 Indien de koper meer dan één (1) persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.

17.2 De bij koper vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18 Domiciliekeuze
Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 19 Geschillen
Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 20 Verbod overdracht van rechten en vervreemding
Voordat de levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden en voordat koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, is het koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 21 Subsidie
Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 22 Vrijwaring realisatie
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 de 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.

Artikel 23 Vrijwaring inklinking
23.1 Het optreden van eventuele (rest)zetting wordt niet uitgesloten. De zetting betreft klink door het aanbrengen van grond die door de tijd gaat zetten (volksmond: klink).
23.2 In de akte van levering zal (tevens in de vorm van een kettingbeding) de koper de verkoper en/of de ondernemer en de door hun ingeschakelde adviseurs vrijwaren voor aanspraken uit welken hoofde dan ook, in verband met eventuele (rest)zetting van het terrein van het verkochte. Een en ander voor zover dit niet in

strijd is met de in aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

Artikel 24 Uitsluiting aansprakelijkheid voor ongewenste vegetatie

24.1 Ten aanzien van het perceel grond/het verkochte is de verkoper, noch de door haar ingeschakelde adviseurs, niet aansprakelijke voor het voorkomen, terugkeren of verspreiden van ongewenste vegetatie, waaronder begrepen maar niet beperkt tot invasieve soorten zoals reuzenberenklauw (Heracleum mantegazzianum), Japanse duizendknoop (Fallopia japonica), brandnetels, distels, kweekgras en andere agressief woekerende of schadelijke plantensoorten.

24.2 De aanwezigheid of hergroei van dergelijke planten wordt niet aangemerkt als een gebrek in de zin van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024, noch als een tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst.

24.3 Indien bij of na oplevering dergelijke vegetatie wordt geconstateerd, komt verwijdering of bestrijding hiervan niet voor rekening van de verkoper, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen.

24.4 Verkoper, noch de door haar ingeschakelde adviseurs, is evenmin aansprakelijk voor schade aan het werk of de omliggende gronden die voortvloeit uit ondergrondse wortelgroei of hergroei van eerder aanwezige of omgevingsgebonden plantensoorten.

Artikel 25 Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen

25.1 Verkoper zal ter uitvoering van het bepaalde in de op 21 maart 2024 met de gemeente Voorschoten gesloten 'Anterieure Overeenkomst Woningbouwproject' zorgdragen voor vervaardiging van een inrichtingsplan in dit project dat een vergelijkbaar ambitieniveau heeft als is beschreven in Bijlage 7 van die 'Anterieure Overeenkomst Woningbouwproject'.

25.2 De bepalingen van vorenbedoelde Bijlage 7 luiden woordelijk als volgt:
"***Wonen***

1. *In de tuinen wordt minimaal één regenton van 200L per grondgebonden woning geplaatst om hemelwater op te vangen en te hergebruiken.*
2. *Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).*
3. *Vleermuiskasten rijwoningen: minimaal 20 ingebouwde nestkasten voor vleermuizen.*
4. *De voor- en/of zijtuin van iedere grondgebonden woning krijgen als afscheiding met openbaar gebied een inheemse haag.*
5. *Bergingen van grondgebonden woningen worden voorzien van een groendak.*

Wonen – Woongebouw

6. *Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).*
7. *Vleermuiskasten appartementenblokken: minimaal 2 ingebouwde nestkasten per verdieping. Ook zullen er minimaal twee geschakelde kasten voor een massaverblijfplaats geplaatst worden.*".

25.3 Verkoper heeft zich jegens de gemeente verplicht om de in lid 2 bedoelde ambities, voor zover deze betrekking hebben op de in het project te verkopen woningen, ten behoeve van de Gemeente bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en voor zover nodig middels een kettingbeding in deze koopovereenkomst en de (model)leveringsakte overeen te komen dan wel op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n), onder de verplichting om deze bepalingen ten behoeve van de

Gemeente door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n), en deze voorzieningen zodoende in stand te houden.

Artikel 26 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.
Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door derden verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 27 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

27.1 Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de notaris (wenznotarissen.nl).

27.2 Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart koper daaraan zijn volledige medewerking te verlenen.
Koper verplicht zich, ieder voor zover het hem/haar betreft, de notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het verkochte wordt uitgesteld

27.3 Als de notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris).
Als de notaris zijn dienst weigert doordat koper zich onthoudt van de door de notaris gevraagde medewerking, is de verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris) waarbij verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.

27.4 In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de notaris te ontvangen gelden van een op naam van koper

staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient koper eerst in overleg te treden met de notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort.

27.5 De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

Artikel 28 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Artikel 29 Tolk

Indien de notaris meent dat (één van) 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 ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van koper.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. (ontwerp-)akte van levering (onderdeel verkoopdocumentatie);
2. P.M.

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te
op

Koper Verkoper.