

Dirkzwager N.V.
Postbus 111
6800 AC Arnhem
telefoon : (026) 365 55 32
e-mail : bastiaans@dirkzwager.nl

DB / 20202949

KOOPOVEREENKOMST

concept d.d. 5 november 2020

Project Oranje Bolwerck Oudewater

tien (10) "volwaardige goedkope woningen" inclusief bijbehorende ondergrondse parkeerplaatsen

De ondergetekenden:

1. a. Hermanus Polycarpus Bonaventura van Zandwijk, geboren op 16 december 1961, wonende te Amsterdam; en
b. Andries Groen, geboren op 2 juli 1942, wonende te Snelrewaard, te dezen gezamenlijk handelend als enige maten van **Maatschap Groen & Van Zandwijk**, een maatschap kantoorhoudende Kapellestraat 24 te 3421 CV Oudewater, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59012374 met vermelding RSIN 807825608, Maatschap Groen & Van Zandwijk, hierna genoemd: "**Verkoper**";
2. **Gemeente Oudewater**, een publiekrechtelijk rechtspersoon kantoorhoudende Waardsedijk 219 te 3421 NE Oudewater, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53878388 met vermelding RSIN 001721689, te dezen krachtens artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door wethouder drs. J.I.M. Duindam, daartoe gemachtigd door burgemeester D. de Vries, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. *** nummer ***, Gemeente Oudewater, hierna genoemd: "**Koper**",

Verkoper en Koper worden hierna tezamen ook aangeduid als: de "**Partijen**".

VOORAF

- A. Verkoper en Koper hebben op *** een ontwikkelingsovereenkomst gesloten inzake het plangebied Oranje Bolwerck, gelegen aan de Sint Janstraat te Oudewater (het "**Plangebied**"). Koper is thans (nog) eigenaar van dit Plangebied en heeft in een vorm van publiek-private samenwerking afspraken gemaakt met Verkoper over de verdere planontwikkeling met uitzicht op planrealisatie van het betreffende Plangebied tot een aardgasvrij woongebied (de

"**Ontwikkelingsovereenkomst**"). Een kopie van de Ontwikkelingsovereenkomst is als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehecht.

- B. Verkoper heeft zijn grondprijbsbieding, ontwikkelvoorstel en planning na het sluiten van de Ontwikkelingsovereenkomst uitgewerkt tot een "**Definitief Ontwerp**", bestaande uit een ontwerp met duidelijke maatvoering op tekening, plattegronden, doorsnede, gevels en principe details, een duidelijke positionering van de te realiseren bebouwing, gedetailleerd inrichtingsplan en een staat met de voor de verschillende bouwdelen en inrichtingselementen toe te passen materialen. Het Definitief Ontwerp is door Koper goedgekeurd en is als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht.
- C. Op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp heeft Verkoper een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan bij de gemeente Oudewater ingediend en deze aanvraag is door de gemeente als ontvankelijk voor behandeling beoordeeld.
- D. Ter uitvoering van artikel 2.5 van de Ontwikkelingsovereenkomst zullen Partijen op of omstreeks vandaag derhalve de "Koop- en realisatieovereenkomst Oranje Bolwerck Oudewater" aangaan, op grond waarvan Verkoper de (bouwrijpe) grond in het Plangebied van Koper zal kopen en Partijen nadere afspraken maken omtrent de realisatie van het Definitief Ontwerp (de "**Koop- en realisatieovereenkomst**").
- E. Conform de Ontwikkelingsovereenkomst en het Definitief Ontwerp is Verkoper voornemens om in het Plangebied een woningbouwprogramma (circa 48-52 woningen) te realiseren, ten minste bestaande uit tien (10) "volwaardige goedkope woningen" en tien (10) "volwaardige huurwoningen" (beiden zoals in de Ontwikkelingsovereenkomst gedefinieerd). In artikel 3.3 van de Ontwikkelingsovereenkomst zijn Partijen overeengekomen dat Koper tien (10) "volwaardige goedkope woningen" zal kopen van de Verkoper tegen betaling van een koopprijs van een miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00) kosten koper, onder nader te bepalen voorwaarden.
- F. In deze overeenkomst wordt de koop van de tien (10) "volwaardige goedkope woningen" inclusief bijbehorende ondergrondse parkeerplaatsen door Koper en de voorwaarden waaronder die plaatsvindt nader uitgewerkt en vastgelegd. De onderhavige overeenkomst dient als onlosmakelijk deel van zowel de Ontwikkelingsovereenkomst als de Koop- en realisatieovereenkomst te worden beschouwd.

ZIJN OP _____ OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT ("**Sluitingsdatum**");

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

- a. tien (10) "volwaardige goedkope woningen", ieder bestaande uit een woning en buitenruimte, inclusief minimaal een (1) ondergrondse parkeerplaats, die geheel voor bewoning gereed is, inclusief afgewerkte binnenmuren, bij de v.o.n. prijs passende stelposten voor keuken en sanitaire voorzieningen, met een maximale v.o.n. prijs van éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) per "volwaardige goedkope woning", welke woningen door Verkoper worden gerealiseerd binnen het Plangebied, gelegen aan de Sint Janstraat te Oudewater op de percelen thans kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B nummers 6604, 6605 en 7122 (gedeeltelijk), welke Plangebied door Verkoper nog zal worden gesplitst in appartementsrechten, met al het aan- en toebehoren, hierna aan te duiden als: het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**";
- b. in de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Deze koop geschiedt onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Datum van (op)levering, koopprijs

- 1.1 Verkoper streeft ernaar om in februari 2022, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen, aan te vangen met de bouw van het Verkochte, mits kan worden beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Op basis van de planning die ten tijde van de ondertekening van de Ontwikkelingsovereenkomst bekend was, zullen de bouwwerkzaamheden van het Verkochte naar verwachting in juli 2023 gereed zijn. De oplevering van het project vindt plaats binnen genoemde bouwtijd. In nader overleg tussen Partijen zal de exacte datum van (op)levering van het Verkochte worden vastgesteld, rekening houdend met de hiervoor geschetste tijdslijnen.
- 1.2 De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan Notariskantoor Oudewater, danwel zijn of haar waarnemer (hierna genoemd: "**Notaris**").
- 1.3 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt **een miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000,00) vrij op naam en inclusief omzetbelasting**. In verband met de levering van het Verkochte is eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd, welke omzetbelasting is begrepen in voornoemde koopprijs.
- 1.4 In het Verkochte is begrepen een eventueel op het appartementsrecht betrekking hebbend aandeel van Verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de vereniging van eigenaars nog moet worden opgericht en dat zij derhalve tot aan de Sluitingsdatum geen reserve- en/of onderhoudsfonds heeft gevormd.

Artikel 2

Overdrachtsbelasting, omzetbelasting, kosten en verrekeningen

- 2.1 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van Verkoper.
- 2.2
 - a. Verkoper verklaart dat hij voor wat betreft de levering van het Registergoed een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het btw-nummer van Verkoper is: NL 807825608B01.
 - b. Koper verklaart dat hij voor wat betreft de levering van het Registergoed een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het btw-nummer van Koper is: NL 001721689B02.
- 2.3 De Verkoper verklaart dat de levering plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
- 2.4 Voor rekening van Verkoper zijn de notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van deze overeenkomst, de splitsing in appartementsrechten en wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de aktes van splitsing en levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven.
Verkoper en Koper betalen ieder de kosten van hun eigen adviseur.
- 2.5 In geval van de ontbinding van deze overeenkomst op grond van het feit dat één van de partijen zijn verplichtingen uit hoofde van de Ontwikkelingsovereenkomst, de Koop- en realisatieovereenkomst en/of deze overeenkomst niet nakomt (waaronder begrepen: niet-tijdig, niet-juist en/of niet-volledig) zijn de hiervoor bedoelde notariële kosten voor rekening van die partij.
- 2.6 Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen tussen Verkoper en Koper per de datum van levering worden verrekend over de lopende termijnen. Voor zover verrekening van de lasten zal plaatsvinden op basis van begrote bedragen zal geen nadere verrekening plaatsvinden.

Artikel 3

Betaling

- 3.1 De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de Notaris.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de Notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
- 3.3 Uitbetaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering 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 ten minste één werkdag kan verstrijken.

- 3.4 Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die, in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels, uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bankrekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Artikel 4

Meer- en minderwerk

- 4.1 De hiervoor vermelde koopprijs van het Verkochte omvat alle kosten benodigd voor de ontwikkeling, realisatie en aankoop van het Verkochte conform het Definitief Ontwerp. Verkoper is geheel verantwoordelijk voor de volledigheid en uitvoerbaarheid van het Verkochte, ook na eventuele wijziging daarvan, in die zin dat Verkoper geen aanspraak kan maken op meerwerk of bijbetaling ter zake van materialen en/of werkzaamheden die nodig zijn voor een normale, deugdelijke en volledige uitvoering van de tien (10) "volwaardige goedkope woningen". Enkel schriftelijk na sluiting van deze overeenkomst nader overeengekomen meer- en minderwerk kan gekwalificeerd worden als meer- en minderwerk.
- 4.2 Verkoper is bevoegd het Definitief Ontwerp te wijzigen indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan (mits dit van tevoren schriftelijk aan Koper is medegedeeld):
- a. zulks redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is; en
 - b. de wijziging niet tot uitstel van de oplevering leidt; en
 - c. de wijziging de kwaliteit van de tien (10) "volwaardige goedkope woningen" niet verminderd; en
 - d. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
 - e. voor de wijziging geen omgevings- of andere vergunning of een wijziging van de omgevings- of andere vergunning is vereist.

Een wijziging die niet voldoet aan een van de hiervoor vermelde voorwaarden behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper. Koper dient binnen drie (3) weken na het verzoek van Verkoper daartoe aan Verkoper mede te delen of hij de goedkeuring als in dit artikel vermeld verleent of niet; indien Koper zulks niet binnen die drie (3) weken mededeelt aan Verkoper, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.

Indien Verkoper het Definitief Ontwerp wijzigt zonder dat de goedkeuring van Koper daarvoor is vereist, zal Verkoper de wijziging daarvan mededelen aan Koper door middel van toezending van een staat van wijziging en/of een verslag van een bouwvergadering waaraan de desbetreffende staat is gehecht.

- 4.3 Voor enkele projectonderdelen zijn in het Definitief Ontwerp stelposten opgenomen. Verkoper zal voor deze projectonderdelen voorstellen ter goedkeuring voorleggen aan Koper die passen binnen de genoemde stelposten. Indien de som van de door Koper goedgekeurde kosten die

ten laste van de stelposten worden gemaakt, hoger of lager is dan de som van alle stelposten in het Definitief Ontwerp, dan zal het verschil (over- of onderschrijding) worden verrekend.

Artikel 5

Waarborg

Koper behoeft geen waarborgsom te storten of bankgarantie te stellen.

Artikel 6

Leveringsverplichtingen Verkoper

Verkoper is verplicht aan Koper appartementsrechten te leveren:

- a. waarvan de daaraan ten grondslag liggende titel(s) onvoorwaardelijk en onaantastbaar is/zijn;
- b. die vrij zijn van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.

Artikel 7

Juridische staat van het Verkochte

7.1 Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering zal hij bevoegd zijn tot de levering van het Verkochte.
- b. Het Registergoed is op de Sluitingsdatum niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet.
- c. Het Registergoed is op de Sluitingsdatum niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; evenmin is sprake van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Op de Sluitingsdatum bestaat er ten aanzien van het Registergoed geen verplichting het Registergoed te koop aan te bieden aan de gemeente, de Provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- e. Er is op de Sluitingsdatum geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering.
- f. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

7.2 Partijen verklaren dat er geen onderzoek zal worden ingesteld in de openbare registers naar het bestaan van die lasten en beperkingen die niet blijken of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, doch wel kenbaar zijn uit gemelde registers.

7.3 Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel(s) van eigendomsverkrijging, die aan deze overeenkomst is/zijn gehecht (**bijlage 3**) en -indien dat een andere akte is- uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent, alsmede alle lasten en beperkingen die:

- a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Registergoed;
 - b. voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - c. voor Koper, gelet op het voorgenomen gebruik van het Registergoed, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.
- 7.4 Verkoper zal tot de datum van juridische levering geen rechtshandelingen verrichten waardoor enigerlei wijziging in de rechtstoestand van het Verkochte wordt gebracht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper en behoudens de voorgenomen splitsing in appartementsrechten.
- 7.5 Verkoper zal het Plangebied op zijn kosten splitsen in appartementsrechten, alvorens het Verkochte aan Koper kan worden geleverd. Verkoper is bevoegd om de notaris aan te wijzen die de akte van splitsing in appartementsrechten zal verlijden. De akte van splitsing zal worden opgesteld aan de hand van het Modelreglement van splitsing in appartementsrechten 2017, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Verkoper zal een concept van de splitsingsakte ter beoordeling aan Koper voorleggen voordat de akte door de notaris zal worden verleden.

Artikel 8

Feitelijke staat van het Verkochte

- 8.1 Verkoper garandeert dat:
- a. het Verkochte zal, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, worden gebouwd overeenkomstig het Definitief Ontwerp;
 - b. het Verkochte ten tijde van de oplevering zal voldoen aan alle voor de aangevraagde omgevingsvergunning en overige voor de realisatie van het project benodigde vergunningen geldende gemeentelijke en overheidsbepalingen;
 - c. het Verkochte ten tijde van de oplevering gereed zal zijn voor eerste ingebruikname en bezemschoon zal zijn;
 - d. het Verkochte functioneel geschikt zal zijn voor de bestemming woondoeleinden;
 - e. alle technische installaties van het Verkochte (als vermeld in het bestek of elders in het Definitief Ontwerp) of het betreffende gedeelte daarvan, operationeel en voor zover mogelijk en zo goed mogelijk ingeregeld zullen zijn en voor zover vorenbedoelde technische installaties ten tijde van de oplevering nog niet volledig ingeregeld kunnen zijn, deze zodra zij ingeregeld kunnen worden door en voor rekening van Verkoper ingeregeld zullen worden;
 - f. het Verkochte ten tijde van de oplevering rechtstreeks zal zijn aangesloten op de openbare leidingen voor:
 - water;
 - energie;
 - riool;

- g. het Verkochte ten tijde van de oplevering rechtmatige en onbeperkte uitgang zal hebben op de openbare weg.
- 8.2 Verkoper beschikt thans nog niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen doch zal voor de oplevering een energielabel overhandigen aan Koper.
- 8.3 Afwijking van het aantal woningen en/of het aantal kamers (zoals beschreven in het Definitief Ontwerp) is niet toegestaan.
- 8.4 Afwijkingen van het metrage gebruiksoppervlakte (m² GO) per woning in negatieve zin (ondermaat) van meer dan 3% zijn niet toegestaan.
Afwijkingen van het metrage gebruiksoppervlakte (m² GO) per woning in negatieve zin (ondermaat) van minder dan 3% zijn enkel na schriftelijke goedkeuring van Koper toegestaan en worden tussen Partijen verrekend op basis van een vaste vergoeding van € *** per vierkante meter gebruiksoppervlakte (m² GO), prijsvast tot einde werk.
Afwijkingen van het metrage gebruiksoppervlakte (m² GO) per woning in positieve zin (overmaat) zijn toegestaan en worden niet verrekend tussen Partijen.

Artikel 9

Rechten van derden ter zake van het Verkochte

Verkoper garandeert:

- a. Er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit overeenkomsten van (huur)koop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- b. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet -met of zonder recht of titel- in gebruik bij derden zijn, voor zover in deze overeenkomst niet anders is vermeld.
- c. Het Registergoed zal bij het ondertekenen van de akte van levering vrij zijn van huur en andere gebruiksrechten.

Artikel 10

Milieu

10.1 Voor zover aan Verkoper bekend:

- a. is de ondergrond van het Registergoed en/of het grondwater niet in zodanige mate verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- b. bevinden er zich in de ondergrond van het Registergoed geen ondergrondse opslagtanks;
- c. zijn er door het bevoegd gezag ten aanzien van het Registergoed geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming;
- d. is in het Verkochte geen asbest en zijn er geen asbesthoudende materialen verwerkt.

- 10.2 Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Registergoed aanwezig is, is voor rekening van Koper omdat Koper de grond ook heeft verkocht en geleverd aan Verkoper.

Artikel 11

Oplevering

- 11.1 Verkoper zal Koper en/of diens makelaar en/of diens bouwkundig adviseur in de gelegenheid stellen het Registergoed kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.
- 11.2 Koper zal de goedkeuring van de oplevering verlenen door middel van een voor akkoord ondertekening van het door de Verkoper op te maken "proces-verbaal van oplevering", zo nodig voorzien van opmerkingen, aantekeningen, aanvullingen en/of andere wijzigingen en/of voorbehouden van de Koper.
- 11.3 Indien bij de oplevering blijkt dat – zulks naar objectieve maatstaven gemeten – niet is voldaan aan het in artikel 8.1 bepaalde, zal de oplevering worden uitgesteld en plaatsvinden zodra de geconstateerde gebreken en tekortkomingen zijn hersteld.
- 11.4 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk een maand nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, de eventueel geconstateerde kleine gebreken en kleine tekortkomingen – dat wil zeggen de gebreken en tekortkomingen die naar objectieve maatstaven gemeten geen reden tot onthouding van de goedkeuring van de oplevering mogen zijn – volledig zijn hersteld.

Artikel 12

Cessie van rechten/overdracht titelbewijzen en subsidies

- 12.1 Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties overdragen aan Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaatshebben.
- 12.2 Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden overhandigen ter zake van het Verkochte, waaronder in ieder geval zijn begrepen: alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, zomede de bouwtekeningen van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden thans nog in zijn bezit zijn.
- 12.3 Aan het Verkochte zijn geen overdraagbare subsidies verbonden.

Artikel 13

Risico, baten en lasten

- 13.1 Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang

van dat moment overgaat op Koper. Verkoper en Koper realiseren zich dat in dat geval mogelijk overdrachtsbelasting is verschuldigd waarvoor zij beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn.

- 13.2 Verkoper is verplicht het Verkochte ten genoegen van Koper tot de feitelijke levering verzekerd te houden.
- 13.3 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van 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 is hij van rechtswege in verzuim en wordt deze overeenkomst geacht vanwege de Koper te zijn ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde datum van levering:
- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper het Verkochte zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; dan wel
 - b. Koper Verkoper in de gelegenheid stelt de schade, voor Verkopers rekening, vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat de schade is ontstaan, te herstellen.

De juridische levering zal in het onder b. genoemde geval -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet ten genoegen van Koper plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, dan wel binnen veertien dagen na het verstrijken van voormelde periode van vier weken te verklaren dat Koper gebruik wenst te maken van het aan Koper hiervoor onder a. toegekende recht, in welk geval de juridische levering op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14

Ontbindende voorwaarde(n)

- 14.1 Deze overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden ingeval er op het tijdstip van de juridische levering een verplichting bestaat om het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 14.2 Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met zowel de Ontwikkelingsovereenkomst als de Koop- en realisatieovereenkomst. Deze koopovereenkomst kan slecht tot stand komen als er volledige wilsovereenstemming is over de Ontwikkelingsovereenkomst en de Koop- en realisatieovereenkomst en vice versa.
- 14.3 Indien de Ontwikkelingsovereenkomst en/of de Koop- en realisatieovereenkomst voorafgaand aan de levering van het Registergoed aan Koper eindigt, ongeacht de oorzaak, dan eindigt deze koopovereenkomst ook van rechtswege.

Artikel 15

In gebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 15.1 Indien één van de partijen nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, ter zake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, heeft de wederpartij de keuze of:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs met een maximum van tien procent van de koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 15.2 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 15.3 Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, één en ander met dien verstande dat partijen gedurende één maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Artikel 16

Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 16.2 Op deze overeenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 16.3 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 16.4 Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 17

Registratie koopovereenkomst

Koper is ermee bekend dat deze overeenkomst in verband met het bepaalde in artikel 7:3 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (er is hier sprake van een "toekomstig registergoed") niet in de openbare registers kan worden ingeschreven. Het is Koper bekend dat hij alsnog opdracht aan de Notaris kan geven om deze overeenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers, zodra het Verkochte in juridische zin door Verkoper is verkregen.

- Ondertekening volgt op de volgende pagina -

Bijlagenlijst

Bijlage 1: Ontwikkelingsovereenkomst d.d. *** [PM]

Bijlage 2: Definitief Ontwerp [PM]

Bijlage 3: Kadastrale eigendomsinformatie en afschriften voorgaande eigendomstitel(s) [PM]

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend in de plaatsen en op de data als vermeld onder de handtekeningen:

Verkoper

Verkoper

Maatschap Groen & Van Zandwijk

voor deze:

Plaats:

Datum:

Maatschap Groen & Van Zandwijk

voor deze:

Plaats:

Datum:

Koper

Gemeente Oudewater

voor deze:

Functie:

Plaats:

Datum: