

De Overeenkomst komt pas tot stand nadat (i) de statutaire directie en de raad van commissarissen van Koper schriftelijk de Overeenkomst onvoorwaardelijk hebben goedgekeurd en (ii) de Overeenkomst rechtsgeldig door Partijen is ondertekend. De statutaire directie en de raad van commissarissen van Koper maken een eigen, zelfstandige afweging over het aangaan van de Overeenkomst op basis van alle bekende feiten en omstandigheden ten tijde van het nemen van het besluit omtrent de goedkeuring. De statutaire directie en de raad van commissarissen van Koper zijn niet gehouden hun beslissingen nader te motiveren.

In het geval dat de statutaire directie en/of de raad van commissarissen van Koper de Overeenkomst niet onvoorwaardelijk goedkeurt/goedkeuren en/of de Overeenkomst niet ondertekend wordt, komt de Overeenkomst niet tot stand. Partijen hebben in dat geval niets meer van elkaar te vorderen. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van al hun eventuele aanspraken op enigerlei (schade)vergoeding en/of vergoeding van kosten, op welke grond dan ook, in verband met het niet tot stand komen van de Overeenkomst.

TURNKEY KOOPOVEREENKOMST

[ datum]

tussen

[•]

als Verkoper

en

WONINGSTICHTING ROCHDALE

als Koper

inzake

Project:
Weespertrekvaart-midden Kavel 2 en 3
te Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1.	Definities	4
2.	Verkoop en koop	8
3.	Levering Verkochte	8
4.	Koopprijs, overdrachtbelasting.....	9
5.	Betaling van de koopprijs	10
6.	Uitwerking verkochte	11
7.	Meer- en minderwerk	13
8.	Start Bouw , Voortgangsoverleg en planning	14
9.	Turnkey staat	15
10.	Oplevering	16
11.	Onderhoudsperiode	19
12.	Garanties en vrijwaringen	20
13.	Aansprakelijkheid.....	24
14.	Risico	25
15.	Verzekeringen.....	25
16.	Aannemer	26
17.	Overdracht van rechten / verpanding.....	26
18.	Kosten, lasten, belastingen, opbrengsten	27
19.	Wet Ketenaansprakelijkheid en andere regelgeving	27
20.	Intellectuele Eigendom	28
21.	Zekerheden.....	28
22.	Tekortkoming.....	28
23.	Ontbinding.....	29
24.	Geschillenregeling.....	30
25.	Kennisgevingen, Woonplaatskeuze	30
26.	Geheimhouding	31
27.	Slotbepalingen	32
28.	Bijlagen.....	33

DE ONDERGETEKENDEN:

- (A) de besloten vennootschap [•], statutair gevestigd te [•] , kantoorhoudend te [•] aan [•], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [•], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•] in zijn/haar hoedanigheid van [•], hierna te noemen: “**Verkoper**”;

EN

- (B) **WONINGSTICHTING ROCHDALE**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan de Bos en Lommerplein 303, 1055 RW te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•], hierna te noemen: “**Koper**”;

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (a) Verkoper door de Gemeente (als hierna gedefinieerd) door middel van een tenderprocedure geselecteerd is om Kavel 2 en 3 in Weespertrekvaart-midden (WTV-m), Amsterdam (het Project) te ontwikkelen;
- (b) Onderdeel van het Project de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte is;
- (c) Verkoper voor de ontwikkeling en realisatie van het Project met de Gemeente een (Optie)overeenkomst heeft gesloten (partijen genoegzaam bekend);
- (d) Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld voor de realisatie van het Verkochte (als hierna gedefinieerd) op de Grond (als hierna gedefinieerd) overeenkomstig het Bestek en Tekeningen (als hierna gedefinieerd);
- (e) Verkoper gerechtigd is tot de Grond;
- (f) Verkoper zal de Grond met het Verkochte aan Koper verkopen en leveren;
- (g) Koper wenst het Verkochte als turnkeyproject te verwerven;
- (h) Partijen hebben overeenstemming bereikt inzake de voorgenomen overdracht van het Verkochte onder de voorwaarden en bedingen zoals vastgelegd in de onderhavige Overeenkomst;
- (i) Verkoper zich realiseert dat tot uitgifte van het Erfpachtrecht (als hierna gedefinieerd) door de Gemeente aan Verkoper de (Optie)overeenkomst en de Overeenkomst onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer	[•];
Akte van Levering:	de voor de overdracht van het Verkochte aan Koper vereiste notariële akte, waarvan een concept is aangehecht als Bijlage [•];
Akte van Splitsing:	de akte van splitsing van het Project, zoals genoemd in artikel 3.7 van de Overeenkomst;
Akte van Ondersplitsing:	de akte van ondersplitsing van het Verkochte, zoals genoemd in artikel 3.7 van de Overeenkomst;
Bestek en Tekeningen:	de eisen en voorwaarden voor de realisatie van het Verkochte, zoals uit te werken en vast te stellen in overeenstemming met artikel 6 van de Overeenkomst inclusief eventuele wijzigingen op grond van artikel 7 van de Overeenkomst, geaccordeerd door Koper en waarvan de uitvoering als voorwaarde voor de verwerving van het Verkochte geldt;
Bindend Advies Procedure:	de bindend advies procedure, zoals omschreven in artikel 24.2 van de Overeenkomst;
Bijlage:	een aan deze Overeenkomst gehecht stuk, welk stuk geacht wordt deel uit te maken van deze Overeenkomst;
CAR-verzekering:	de <i>Construction all risk</i> - verzekering zoals bedoeld in artikel 15.1 van de Overeenkomst;
Contractsdatum:	de datum waarop de Overeenkomst is aangegaan, zijnde [•];
Deskundige:	de technisch deskundige aangesteld of aan te stellen door Koper;
DO:	definitief ontwerp;
Erfpachtrecht:	[•]

Erfpachtvoorwaarden:	de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente bij besluit nummer 532 van 11 november 1998;
G.O.:	het gebruiksoppervlak, dat wil zeggen het totale oppervlak bestemd voor gebruik als woning gemeten conform de NEN 2580 norm, versie 2007;
Grond:	het Erfpachtrecht waarop het Verkochte wordt gerealiseerd, kadastraal bekend Gemeente [•], sectie [•] nummer [•], zoals aangegeven op de als Bijlage [•] aan deze Overeenkomst gehechte tekening;
Huurder:	de huurder(s) van (delen van) het Verkochte;
Koopprijs:	de koopprijs als bedoeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst;
Koper:	Woningstichting Rochdale;
Kwaliteitsrekening:	de bijzondere rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het Notarisambt;
Levering:	de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper door het passeren van de Akte van Levering ten overstaan van de Notaris;
Leveringsdatum:	de datum zoals beschreven in artikel 3.1 van de Overeenkomst;
NEN Meetstaat:	de door een onafhankelijk gecertificeerd bureau conform NEN 2580, versie 2007, op te stellen meetstaat met betrekking tot het aantal gerealiseerde vierkante meter G.O. woningen in het Verkochte;
Notaris:	de door de Koper aan te wijzen notaris;
Omgevingsvergunning:	de voor de realisatie en het gebruik van het Verkochte benodigde omgevingsvergunning(en);
Onderhoudstermijn:	de onderhoudstermijn met betrekking tot het Verkochte, zoals nader gespecificeerd in artikel 11.1 van de Overeenkomst;

Oplevering:	de opneming, goedkeuring en oplevering van (een gedeelte) het Verkochte door Verkoper aan Koper overeenkomstig het bepaalde in het opleverprotocol van Rochdale (Bijlage 4);
Opleveringsbescheiden:	de bescheiden als bedoeld in artikel 10.16 van de Overeenkomst;
Opleveringsdatum:	de datum waarop de Oplevering van het Verkochte in Turnkey staat door Verkoper aan Koper plaatsvindt;
Opleveringsgebreken:	de bij Oplevering geconstateerde gebreken aan het Verkochte, zoals nader te specificeren in de processen-verbaal van oplevering;
Opneming:	de opneming van het Verkochte ten behoeve van de Oplevering;
Optieovereenkomst:	de optieovereenkomst tussen de Verkoper en de Gemeente ten aanzien van het Project (Partijen genoegzaam bekend);
Overeenkomst:	de onderhavige Turnkey-koopovereenkomst;
Overmacht:	feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan Verkoper. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, tekort of niet beschikbaarheid van/aan materiaal of personeel, wanprestatie van aannemer(s), onderaannemer(s) of architect(en), faillissement of surseance van betaling van aannemer(s), onderaannemer(s), leverancier(s) of architect(en) in ieder geval niet als overmacht kunnen worden beschouwd. Voornoemde opsomming is indicatief, niet limitatief;
Partij:	Verkoper of Koper afzonderlijk;
Partijen:	Verkoper en Koper;
Planning:	de planning voor de realisatie van het Verkochte, aangehecht als Bijlage [•] ;
PvE/Uitgangspunten:	het programma van eisen, aangehecht als Bijlage 6 ;

Project:	het totaal van de door Verkoper in/op/boven de Grond te realiseren bebouwingen en inrichtingen bestaande uit [•], omvattende: [•] en alle daarbij behorende (infrastructurele) werken gelegen te [•] op Kavel 2&3 te WTV-m, Amsterdam welk gebouw en overige (infrastructurele) werken door Verkoper zullen worden gerealiseerd;
Restpuntendepot:	Het restpuntendepot zoals omschreven in artikel 10.11 van de Overeenkomst;
Start Bouw:	het moment waarop de Aannemer is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van het Verkochte;
Tekening:	de tekening waarop de Grond is aangegeven en die als Bijlage [•] aan deze Overeenkomst is gehecht;
Turnkey:	de toestand van het Verkochte zoals omschreven in artikel 9 van de Overeenkomst;
UAV.:	de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) die alleen op deze Overeenkomst van toepassing zijn voor zover daar in de betreffende artikelen uitdrukkelijk naar wordt verwezen;
Uitgangspunten/PvE:	het programma van eisen, aangehecht als Bijlage 6 ;
Verkochte:	de Grond met op de Opleveringsdatum daarop [•] woningen, [•] voorzieningen en [•] parkeerplaatsen gerealiseerd, deel uitmakend van het Project;
Verkoper:	[•];
VO:	voorlopig ontwerp;
VVE:	[•] een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek;
Werkdag:	iedere dag die niet een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag als bedoeld in de Algemene termijnenwet is en waarop de banken in Nederland geopend zijn.

2. VERKOOP EN KOOP

- 2.1 Verkoper verkoopt hierbij aan Koper gelijk Koper koopt van Verkoper het Verkochte in Turnkey staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Overeenkomst.
- 2.2 Verkoper verbindt zich jegens Koper het Verkochte overeenkomstig Bestek en Tekeningen en de daarop nader overeen te komen wijzigingen, alsmede met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, op te leveren op de Opleveringsdatum.

3. LEVERING VERKOCHTE

- 3.1 Het verlijden van de Akte van Levering geschiedt door de Notaris binnen drie (3) Werkdagen nadat het Verkochte zich in Turnkey staat bevindt en de Oplevering heeft plaatsgevonden conform het bepaalde in artikel 10.3 tot en met artikel 10.8 van de Overeenkomst of zoveel eerder of later als Koper dit verzoekt.
- 3.2 De levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper geschiedt onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst en in de Akte van Levering.
- 3.3 Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te (doen) leveren die:
 - (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan en voor wat betreft de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, vrij van pandrechten en beslagen;
 - (c) niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten, beperkingen en/of kettingbedingen anders dan welke zullen blijken uit de nog op te stellen Akte van Levering waarover Partijen nader overeenstemming dienen te bereiken;
 - (d) vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
- 3.4 Verkoper staat ervoor in dat ter zake van het Verkochte voor zijn rekening al zodanige zakelijke rechten (heersende erfdienstbaarheden) zijn/ worden gevestigd als nodig voor de instandhouding en het goed functioneren van het Verkochte respectievelijk voor het hebben/houden van eventuele overbouwning /overluifeling en andere uitsteeksels boven andermans erf (eventuele rechten van inbalking, inankering, oplegging overbouwning, rechten die eventueel noodzakelijk zijn om het Verkochte vanaf een belendend perceel te kunnen bereiken voor werkzaamheden aan het Verkochte etc).
- 3.5 Koper zal in de Akte van Levering of een afzonderlijke akte zijn medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere beperkte rechten ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte mits Koper daarmee voorafgaand schriftelijk heeft ingestemd.
- 3.6 Eventueel te wijzigen of te vestigen privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijk lusten en lasten c.q. rechten en verplichtingen ten aanzien van het Verkochte na de Contractsdatum

zullen in overleg tussen Partijen, doch uiteindelijk niet anders dan met voorafgaande schriftelijk toestemming van Koper, worden gewijzigd cq. gevestigd.

Splitsing

- 3.7 Verkoper zal in samenspraak met Koper en de Gemeente zorg (laten) dragen voor de splitsing van het Project in afzonderlijke appartementsrechten en de ondersplitsing van het Verkochte in afzonderlijke appartementsrechten. De Akte van Splitsing en de Akte van Ondersplitsing behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper. Koper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De kosten van de (onder)splitsing zijn voor rekening van Verkoper. Het Project en het Verkochte dienen op de Leveringsdatum gesplitst te zijn.

Erfpachtrecht

- 3.8 Blijkens de akte van uitgifte erfpacht zijn op het Erfpachtrecht van toepassing: de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam van de gemeente Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 11 november 1998 met nummer 532 en opgenomen in een notariële akte waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op 21 december 1998 in deel 15517, nummer 15 en de bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de akte van uitgifte erfpacht. De canon van het Erfpachtrecht is afgekocht tot en met 77 jaar.

VVE

- 3.9 Koper wordt van rechtswege lid van de VVE. Ter zake van het/de op de appartementsrechten van toepassing zijnde reglement(en) van splitsing wordt verwezen naar de verstrekte Akte van Splitsing en de Akte van Ondersplitsing. Koper is verplicht tot naleving van de bepalingen van het/de toepasselijke reglement(en) van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de vereniging(en) van eigenaars, de eventuele huishoudelijk reglementen en de overige relevante bepalingen als vermeld in de genoemde Akte van Splitsing en de Akte van Ondersplitsing.

Levering van warmte en koude

- 3.10 Verkoper garandeert dat het Verkochte aangesloten is op een degelijk functionerende aansluiting/voorziening voor de levering van warmte en koude (de "**Voorziening**") conform de overeen te komen uitgangspunten. Verkoper zal de Voorziening voor eigen rekening en risico realiseren en de Voorziening zal uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van het Verkochte (waaronder mede begrepen de splitsing in appartementsrechten).
- 3.11 Verkoper garandeert en staat er voor in dat de kosten voor de levering van warmte en koude aan het Verkochte nooit meer zullen bedragen dan de maximale tarieven op grond van de wet en regelgeving. Bij het ontbreken van wet en regelgeving zullen de tarieven conform het Niet Meer Dan Anders principe (Partijen genoegzaam bekend) worden vastgesteld.

4. KOOPPRIJS, OVERDRACHTBELASTING

- 4.1 De Koopprijs van het Verkochte bedraagt conform de in Bijlage 6 PvE/Uitgangspunten genoemde bedragen en daarmee het invulblad conform bijlage 8 € [•] (zegge:) [•] euro) inclusief de door Koper verschuldigde omzetbelasting. Verkoper zorgt tijdig voor uitreiking van een btw-factuur die voldoet aan de voorwaarden van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.2 Verkoper garandeert dat het Verkochte op de Leveringsdatum kan worden aangemerkt als

bouwterrein casu quo als nieuw vervaardigd gebouw vóór eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11, lid 6, resp. artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 (in combinatie met artikel 11, lid 5, sub b van de Wet op de omzetbelasting 1968), zodat de (op)levering op grond van het bepaalde in artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. Indien en voor zover het Verkochte op de Leveringsdatum nog (gedeeltelijk) bebouwd is met oude opstallen, garandeert Verkoper aanvullend voorts dat:

- (a) een omgevingsvergunning tot sloop van de opstallen aan zal worden aangevraagd of reeds is aangevraagd door Verkoper;
- (b) de sloopwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in opdracht van en voor rekening en risico van de Verkoper
- (c) de sloopwerkzaamheden zullen (zijn) aan(ge)vangen voor Levering van de Grond;
- (d) de grond na afronding van de sloopwerkzaamheden kwalificeert als onbebouwde grond in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

4.3 Verkoper verklaart jegens Koper dat de verkrijging van het Verkochte vrijgesteld zal zijn van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Enige overdrachtsbelasting die in weerwil van het vorenstaande is of wordt verschuldigd komt volledig voor rekening en risico van Verkoper.

4.4 De Koopprijs voor het Verkochte omvat naast de koopsom voor de Grond en de aanneemsom voor de realisatie van het Verkochte tevens de vergoeding voor alle voorbereidende (sloop)werkzaamheden en overige werkzaamheden ter zake van het Verkochte en de Grond, zoals onder meer doch niet uitsluitend de kosten gemoeid met de verkrijging van de Omgevingsvergunning en overige benodigde vergunningen en verklaringen alsmede de aanleg- en aansluitkosten van voorzieningen/ riolering e.d., kosten in- en uitritten, de kosten van bewegwijzering/signing, energiekosten tijdens de duur van het bouwproces, de (overige) kosten van ontwikkeling in de ontwikkelingsfase, notariële kosten, splitsingskosten, de vergoeding van kosten en honoraria van ingeschakelde adviseurs (waaronder de architect en constructeur), de kosten van directievoering en toezicht tijdens de bouw en de premies voor de in deze Overeenkomst vermelde verzekeringen.

4.5 De in de Koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien voornoemd percentage wordt verhoogd c.q. verlaagd zal de Koopprijs dienovereenkomstig worden verhoogd c.q. verlaagd.

4.6 De Koopprijs is een vaste prijs en ondergaat geen wijziging als gevolg van wijziging van de lonen (inclusief de sociale lasten) en/of materiaalprijzen of enige andere stijging van prijzen en/of tarieven en/of onvoorziene omstandigheden. Eventuele in het Bestek en Tekeningen opgenomen stel- en verrekenposten kunnen nimmer leiden tot verhoging van de Koopprijs van het Verkochte, behoudens voor zover uitdrukkelijk voorzien in deze Overeenkomst.

5. BETALING VAN DE KOOPPRIJS

5.1 Koper is verplicht de Koopprijs te voldoen door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering met valuterig op de Leveringsdatum.

- 5.2 De Notaris is verplicht uit de Koopprijs aan de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hen moet voldoen om zijn in de Overeenkomst omschreven verplichting na te kunnen komen. Indien de Koopprijs niet toereikend is om bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende te betalen.
- 5.3 De Notaris is verplicht aan Verkoper te betalen: de Koopprijs na aftrek van hetgeen aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) verschuldigd is en de overige ten laste van Verkoper komende kosten/schulden die uit de verkoopopbrengst moeten worden betaald. Bedoelde betaling aan Verkoper zal plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek in de openbare registers voor registergoederen is gebleken, dat de overdracht aan Koper is geschied vrij van inschrijvingen die daar blijkens het in deze akte bepaalde niet op mogen rusten. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en de uitbetaling aan Verkoper, één of twee Werkdagen verstrijken.
- 5.4 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zijn tot Opleveringsdatum voor rekening van Verkoper. Onder zakelijke lasten wordt verstaan de onroerend zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten, de rioolrechten. Deze lasten over het bij de Oplevering lopende jaar zijn geheel en/of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de Oplevering lopende jaar zullen op en per de Opleveringsdatum tussen Koper en Verkoper naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Koper en Verkoper worden begroot, ter zake van welke begroting later verrekening zal plaatsvinden.
- 5.5 Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend. Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van de Opleveringsdatum lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

6. UITWERKING VERKOCHTE

- 6.1 Verkoper zal het Verkochte ontwikkelen en realiseren op basis van en met inachtneming van de Uitgangspunten op basis waarvan zal worden toegewerkt naar achtereenvolgens een VO, een DO en een Bestek en Tekeningen, met dien verstande dat het laatste goedgekeurde document steeds zal gelden als referentiepunt.
- 6.2 Ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst hebben Partijen de Uitgangspunten/PvE geaccordeerd ten aanzien van de inhoud van het Verkochte. Bij tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en (een van) de Uitgangspunten prevaleert de Overeenkomst.
- 6.3 Verkoper zal voor eigen rekening en risico de Uitgangspunten uitwerken tot een VO Verkoper zal er naar streven het VO op [•] ter goedkeuring aan Koper voor te leggen. Uiterlijk binnen 15 (vijftien) werkdagen na de datum van ontvangst van het VO zal Koper schriftelijk zijn opmerkingen aan Verkoper kenbaar maken en onderbouwen. Indien Koper niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Verkoper bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 5 (vijf) werkdagen stellen waarbinnen Koper op genoemde wijze dient te

reageren. Indien Koper na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Verkoper schriftelijk heeft meegedeeld dat het VO wordt goedgekeurd, wordt het VO in zijn geheel geacht te zijn afgekeurd.

- 6.4 Verkoper zal voor zijn rekening en risico het door Koper goedgekeurde VO uitwerken tot een DO. Dit DO zal de onderlegger zijn voor de aanvraag voor de Omgevingsvergunning. De uitwerking van het VO tot DO zal zijn gebaseerd op de uitgangspunten vermeld in het VO en voorts met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst.
- 6.5 Verkoper zal er naar streven het DO op [•] ter goedkeuring aan Koper voor te leggen. Uiterlijk binnen 15 (vijftien) werkdagen na de datum van ontvangst van het DO zal Koper schriftelijk zijn opmerkingen aan Verkoper kenbaar maken en onderbouwen. Indien Koper niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Verkoper bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 5 (vijf) werkdagen stellen waarbinnen Koper op genoemde wijze dient te reageren. Indien Koper na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Verkoper schriftelijk heeft meegedeeld dat het DO wordt goedgekeurd, wordt het DO in zijn geheel geacht te zijn afgekeurd.
- 6.6 Verkoper zal voor eigen rekening en risico het door Koper goedgekeurde DO uitwerken tot een Bestek en Tekeningen. De uitwerking van DO tot Bestek en Tekeningen zal zijn gebaseerd op de uitgangspunten vermeld in het door Koper goedgekeurde DO en voorts met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst.
- Verkoper zal er naar streven het Bestek en Tekeningen op [•] ter goedkeuring aan Koper voor te leggen. Uiterlijk binnen 15 (vijftien) werkdagen na de datum van ontvangst van het Bestek en Tekeningen zal Koper schriftelijk zijn opmerkingen aan Verkoper kenbaar maken en onderbouwen. Indien Koper niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Verkoper bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 5 (vijf) werkdagen stellen waarbinnen Koper op genoemde wijze dient te reageren. Indien Koper na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Verkoper schriftelijk heeft meegedeeld dat het Bestek en Tekeningen wordt goedgekeurd, wordt het Bestek in zijn geheel geacht te zijn afgekeurd.
- 6.7 Indien Koper de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde VO, DO, of het Bestek en Tekeningen weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) Werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Koper geopperde bezwaren en zal Verkoper bezien of aan de bezwaren van Koper tegemoet kan worden gekomen opdat Koper alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) concept kan verlenen. Indien Koper de goedkeuring van het concept blijft weigeren – na toepassing van het hiervoor bepaalde – is sprake van een geschil dat zal worden beslecht conform de Bindend Advies Procedure. Alsdan wordt het VO, DO of Bestek en Tekeningen geacht te zijn goedgekeurd en vastgesteld nadat het geschil is beslecht en het concept – indien toepasselijk – is aangepast conform de uitkomst van het geschil.
- 6.8 Verkoper realiseert zich dat de uitwerking van het Verkochte simultaan loopt met de uitwerking van het Project en dat het VO en DO tevens goedgekeurd dienen te worden door de Gemeente.
- 6.9 Enigerlei goedkeuring van Koper als hiervoor bedoeld laat de verantwoordelijkheden en verplichtingen van Verkoper, onverlet.

7. MEER- EN MINDERWERK

- 7.1 Verkoper zal het Verkochte doen realiseren in overeenstemming met het Bestek en Tekeningen.

Wijziging van het Bestek en Tekeningen

- 7.2 Verkoper is zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper niet bevoegd het Bestek en Tekeningen te wijzigen. Koper zal zijn toestemming verlenen, indien Verkoper naar genoegen van Koper aantoont dat aan de navolgende cumulatieve vereisten is voldaan:

- (a) de wijziging vanuit technisch oogpunt noodzakelijk is;
- (b) voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de Omgevingsvergunning vereist is;
- (c) de wijziging naar objectieve maatstaven geen negatieve gevolgen heeft voor (cumulatief):
 - (i) de Planning;
 - (ii) de kwaliteit van het Verkochte;
 - (iii) het PvE/uitgangspunten/bestek en tekeningen;
 - (iv) de Koopprijs;
 - (v) de constructie van het Verkochte;
 - (vi) het architectonisch aanzicht van het interieur en het exterieur van het Verkochte;
 - (vii) de verhuurbaarheid van het Verkochte;
 - (viii) de wijziging direct, noch indirect een verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten, van het Verkochte of een onderdeel daarvan meebrengt;
 - (ix) de wijziging geen invloed heeft op/niet leidt tot wijziging in de Akte van Splitsing;
 - (x) de wijziging geen invloed heeft op het aantal vierkante meters G.O. van het Verkochte en/of het Project.

- 7.2.2 Verkoper zal het schriftelijk verzoek tot wijziging van het Bestek ter goedkeuring aan Koper zenden. Koper zal binnen tien (10) Werkdagen na ontvangst van het verzoek aan Verkoper berichten of Koper de wijziging van het Bestek en Tekeningen goedkeurt. Te dezen wordt mede als "schriftelijk besluit" beschouwd een besluit dat genomen is in vergadering van Partijen waarvan de notulen schriftelijk zijn goedgekeurd door Partijen. Indien Koper niet reageert binnen de voornoemde periode van tien (10) Werkdagen, wordt het verzoek geacht te zijn afgekeurd. Alle geschillen over een verzoek tot een wijziging van het Bestek en Tekeningen worden beslecht overeenkomstig de Bindend Advies Procedure.

- 7.2.3 Aan het verlenen van de goedkeuring door Koper aan een voorgestelde wijziging van het Bestek en Tekeningen, kunnen door Verkoper jegens Koper geen aanspraken worden

ontleend, anders dan dat Verkoper na de verkregen goedkeuring gerechtigd is de betreffende wijziging van het Bestek en Tekeningen voor rekening en risico van Verkoper door te voeren. Het verlenen van goedkeuring door Koper van een wijziging van het Bestek en Tekeningen ontslaat Verkoper niet van de in deze Overeenkomst verstrekte garanties. Wijzigingen van het Bestek en Tekeningen kunnen nimmer leiden tot een hogere Koopprijs, bijbetaling ter zake van materialen en/of termijnverlenging, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging van het Bestek en Tekeningen tussen Verkoper en Koper is afgesproken.

Meer- of minderwerk op verzoek van Koper

- 7.2.4 Door Koper verlangd meer- of minderwerk dient vooraf schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd. Te dezen wordt mede als “schriftelijk besluit” beschouwd een besluit dat genomen is in vergadering van Partijen waarvan de notulen schriftelijk zijn goedgekeurd door Partijen. Het door Koper verlangde meer- of minderwerk als hiervoor bedoeld, laat onverlet de garanties van Verkoper jegens Koper uit hoofde van deze Overeenkomst.

- 7.3 Het saldo van:

- (i) het door Koper uitdrukkelijk verlangde meer- en minderwerk; en
- (ii) het verschil tussen de stelposten vermeld in het Bestek en de Tekeningen ten aanzien waarvan zulks uitdrukkelijk is overeengekomen en de daadwerkelijke kosten van die stelposten,

zullen binnen dertig (30) dagen na de Opleveringsdatum tussen Partijen worden verrekend, met dien verstande dat, indien voor die datum reeds uitgevoerd meerwerk door Verkoper in rekening is gebracht, dit door Koper dient te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur. Over het aldus door een Partij te betalen bedrag zal geen rente worden berekend.

8. START BOUW , VOORTGANGSOVERLEG EN PLANNING

- 8.1 De Start Bouw zal plaatsvinden op [•].
- 8.2 Verkoper en Koper zullen vanaf Start Bouw maandelijks voortgangsoverleg hebben, of zoveel vaker als Koper dat wenst. Tijdens dit voortgangsoverleg zal Verkoper de relevante informatie met betrekking tot de realisatie van het Verkochte met Koper delen.
- 8.3 Verkoper zal er zorg voor dragen dat Koper en/of een Deskundige tijdens de bouw van het Verkochte gedurende werktijden in de gelegenheid worden gesteld, na zich vooraf te hebben aangemeld bij de directievoerder / opzichter, de bouwplaats te betreden en inspecties uit te voeren om hun taak naar behoren te kunnen vervullen. Koper en/of de Deskundige dienen op de bouwplaats de veiligheidsvoorschriften en de veiligheidsinstructies op te volgen van de door Verkoper als hoofd van de bouwplaats aangestelde opzichter. Voorts mogen Koper en/of een Deskundige die plaatsen en fabrieken waar essentiële onderdelen van het Verkochte worden vervaardigd regelmatig inspecteren.
- 8.4 Koper dan wel de Deskundige is gerechtigd, zonder dat zulks de verantwoordelijkheid van Verkoper voor de bouw en oplevering van het Verkochte zal verminderen of beperken, bouwvergaderingen bij te wonen. Bovendien zullen alle verslagen van de bouwvergadering terstond aan Koper/de Deskundige worden toegezonden alsmede zal Koper/de Deskundige

door Verkoper ten minste elke zes (6) weken geïnformeerd, of zoveel vaker als Koper dat wenst, worden over de voortgang van het Verkochte. Vaste onderwerpen bij deze voortgang zijn kwaliteit, kosten, tijd en communicatie.

- 8.5 De Deskundige is niet bevoegd wijzigingen ter zake van het Verkochte en/of het Project aan Verkoper voor te stellen casu quo op te dragen. De Deskundige onttrekt op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Verkoper voor de realisatie van het Verkochte en het Project.
- 8.6 Indien Koper constateert dat (delen van) het Verkochte niet in overeenstemming met het Bestek en Tekeningen en het bepaalde in de Overeenkomst wordt gerealiseerd, zal zij Verkoper hiervan op de hoogte stellen. Verkoper staat er vervolgens voor in dat de eventuele afwijkingen van het Bestek en Tekeningen en/of de Overeenkomst zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op Opleveringsdatum, hersteld worden. Het voorgaande laat de verantwoordelijkheden en verplichtingen van Verkoper onverlet.
- 8.7 De realisatie van het Verkochte en het Project zal plaatsvinden conform de als **Bijlage [•]** aangehechte Planning. De Planning kan – behoudens Overmacht – alleen schriftelijk worden gewijzigd met instemming van beide Partijen.
- 8.8 Ingeval van Overmacht schuiven alle data in deze Overeenkomst op, met uitzondering van de data in artikel 23 van de Overeenkomst (ontbindende voorwaarden).

9. TURNKEY STAAT

- 9.1 Verkoper zal het Verkochte in Turnkey staat opleveren, hetgeen betekent dat Verkoper aan Koper garandeert dat ten tijde van de Opleveringsdatum:
- (a) het Verkochte volledig door en voor rekening en risico van Verkoper is gerealiseerd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en in overeenstemming met deze Overeenkomst, het Bestek en Tekeningen, de onherroepelijke Omgevingsvergunning, het Erfpachtrecht, de Akte van Levering, de Akte(n) van Splitsing en met inachtneming van alle overige ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder mede begrepen bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;
 - (b) het ontwerp van, de constructie van en de materialen die zijn toegepast in het Verkochte goed en deugdelijk zijn;
 - (c) het Bestek en Tekeningen geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;
 - (d) het Verkochte is gerealiseerd conform de daartoe vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de onherroepelijke Omgevingsvergunning;
 - (e) alle voor de realisering van het Verkochte en het beoogde gebruik van het Verkochte als woningen benodigde (andere) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend/verkregen en onherroepelijk zijn geworden;

- (f) alle (technische) installaties in het Verkochte zijn getest en - na inregeling - goed en deugdelijk (zullen) werken voor ten minste één kalenderjaar na Opleveringsdatum (zulks onverminderd overige garanties in deze Overeenkomst). Inregeling van de (technische) installaties vindt plaats voor de Opleveringsdatum, en indien en voor zover het niet mogelijk is om deze volledig in te regelen voor de Opleveringsdatum, zullen ze zo spoedig mogelijk worden ingeregeld als dat wel mogelijk is door en voor rekening en risico van Verkoper;
- (g) het Verkochte gereed en gebruiksklaar is voor verhuur en bezemschoon is;
- (h) het ongestoorde genot en gebruik aan Huurders kan worden gegeven, zodanig dat een Huurder geen aanspraak kan maken op huurvermindering en/of opschorting;
- (i) er is geen sprake van een gebrek, waaronder mede wordt begrepen gebreken in de zin van artikel 7:204 BW;
- (j) alle groenvoorzieningen zijn aangelegd en, voor zover nog niet aangelegd, zullen worden aangelegd zodra zulks uit plantkundig oogpunt mogelijk is;
- (k) ten aanzien van het Verkochte geen retentierechten worden uitgeoefend; en
- (l) er geen overeenkomsten ten aanzien van het Verkochte bestaan die zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Koper zijn gesloten waaruit verplichtingen voor Koper zijn of kunnen ontstaan, met uitzondering van deze Overeenkomst.

9.2 Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige, installatietechnicus of een constructie adviseur aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep. Het hiervoor gebruikte begrip "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de huidige stand van de bouwkundige/technische wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.

10. OPLEVERING

Opleveringsdatum

- 10.1 Het Verkochte zal uiterlijk op [•] in Turnkey staat worden opgeleverd aan Koper, onverminderd het bepaalde in artikel 8.8 van de Overeenkomst (overmacht).
- 10.2 Indien het Verkochte niet uiterlijk op Opleveringsdatum door Verkoper aan Koper wordt opgeleverd, verbeurt Verkoper aan Koper een niet voor matiging vatbare boete van EUR 60- (zegge: zestig euro) exclusief btw per te laat opgeleverde woning per kalenderdag, onverminderd het recht van Koper op nakoming en het recht om schadevergoeding te vorderen. Voornoemde boete is ook verschuldigd indien Verkoper en Koper in onderling overleg een latere Opleveringsdatum dan omschreven in artikel 10.1 van de Overeenkomst overeenkomen, tenzij Partijen alsdan alsnog schriftelijk anders overeenkomen.

Wijze van Oplevering

- 10.3 De Oplevering van het Verkochte geschiedt in Turnkey staat en zal plaatsvinden volgens de **Rochdale opleverprocedure** zoals vermeld in **Bijlage 4** en conform het bepaalde in artikel 10.4 tot en met artikel 10.10.2 van de Overeenkomst. Eventueel aanvullende afspraken zullen

twee (2) maanden voor de Opleveringsdatum schriftelijk worden vastgelegd. Alle noodzakelijk vergunningen en goedkeuringen van overheidswege dienen voor de Oplevering te zijn verstrekt en aan Koper te zijn overhandigd.

- 10.4 Gedeeltelijke Oplevering van het Verkochte, alsmede Oplevering van het Verkochte door ingebruikname is alleen mogelijk op verzoek van Koper.
- 10.5 Op de Opleveringsdatum vindt de Opneming plaats in aanwezigheid van Verkoper en Koper. Van de Opneming wordt door of namens Verkoper een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Eventuele bij de Opneming geconstateerde Opleveringsgebreken zullen worden gespecificeerd in het proces-verbaal van oplevering.
- 10.6 De Oplevering vindt uitsluitend plaats, indien het Verkochte door Koper is goedgekeurd, Verkoper de Opleveringsbescheiden aan Koper overhandigd heeft en indien Koper het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.
- 10.7 Goedkeuring door Koper vindt uitsluitend plaats, indien wordt voldaan aan de eisen van artikel 9 van de Overeenkomst (Turnkey staat) en naar het redelijk oordeel van Koper:
 - (a) er geen sprake is van een of meerdere gebreken die (op zichzelf of in samenhang bezien) het gebruik door een Huurder in redelijkheid in de weg staan. Daarvan is onder meer sprake indien een “objectieve” Huurder rechtsgeldig aanspraken zou kunnen doen gelden wegens verminderd huurgenot op grond van artikel 7:203, artikel 7:204 en artikel 7:241 Burgerlijk wetboek; en/of
 - (b) er geen sprake is van meer dan twee (2) gebreken die niet binnen vier (4) weken hersteld kunnen worden.
- 10.8 Verkoper draagt er zorg voor dat de infrastructuur – waaronder de toegangswegen tot het Verkochte – zodanig zullen worden uitgevoerd dat uiterlijk op Opleveringsdatum het Verkochte goed bereikbaar is. Zolang het Verkochte redelijkerwijs niet tot op korte – nog acceptabel te noemen - afstand bereikbaar is met verhuisauto's/ vrachtauto's, is Koper in ieder geval gerechtigd de Oplevering te weigeren.
- 10.9 Geconstateerde Opleveringsgebreken zullen binnen de termijn(en) genoemd in het proces-verbaal van oplevering, doch in ieder geval binnen twee (2) maanden na de Oplevering, voor rekening en risico van Verkoper worden verholpen. De Verkoper vrijwaart Koper voor enige claims/aanspraken/vorderingen jegens Koper, waaronder die van Huurders, als gevolg van de Opleveringsgebreken. Indien tussen Partijen een geschil ontstaat over de geconstateerde Opleveringsgebreken en/of het geschatte bedrag benodigd voor het herstellen van de Opleveringsgebreken, zal dit geschil worden beslecht door middel van de Bindend Advies Procedure.
- 10.10 Indien een geschil ontstaat tussen Partijen omtrent de Oplevering (inzonderheid wat betreft de weigering daarvan door Koper), zal dit geschil worden beslecht door middel van de Bindend Advies Procedure.
 - 10.10.1 Indien beslist wordt dat Koper ten onrechte de Oplevering heeft geweigerd, zal de Opleveringsdatum waarop de Oplevering moet worden geacht te hebben plaats gevonden, door de deskundige worden bepaald in diens bindend advies, en zullen Partijen uiterlijk binnen twee (2) Werkdagen na de datum waarop dat bindend

advies aan Partijen schriftelijk kenbaar werd gemaakt, het proces-verbaal van oplevering opstellen en ondertekenen. In voorkomend geval zal de deskundige in diens bindend advies, duidelijk en gedetailleerd de Opleveringsgebreken beschrijven.

- 10.10.2 Indien beslist wordt dat Koper terecht de Oplevering heeft geweigerd, zal de deskundige in diens bindend advies, duidelijk en gedetailleerd de Opleveringsgebreken beschrijven welke Verhuurder dient uit te voeren opdat de Oplevering kan plaatsvinden, waarna zo spoedig mogelijk een herhaalde Opname zal plaatsvinden waarop de bepalingen van artikel 10.3 tot en met artikel 10.8 van de Overeenkomst van overeenkomstige toepassing zijn.
- 10.11 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Verkoper van de Opleveringsgebreken zoals vastgelegd in het proces verbaal van Oplevering, zal door de Notaris bij de juridische levering een bedrag gelijk aan 150 % van het geschatte bedrag benodigd voor het herstellen van de Opleveringsgebreken als het Restpuntendepot ten laste van de Koopprijs in depot gehouden worden.
- 10.12 Verkoper zal Koper schriftelijke informeren indien de Opleveringgebreken zijn hersteld. Koper verplicht zich om binnen tien (10) Werkdagen te controleren of de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Koper zijn hersteld. Indien de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Koper zijn hersteld, zal zij Verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte stellen en zullen Partijen de Notaris gezamenlijk verzoeken het Restpuntendepot uit te betalen aan Verkoper. Indien de Opleveringsgebreken niet uiterlijk zes (6) maanden na Oplevering zijn hersteld, zal het Restpuntendepot aan Koper uit betaald worden.
- 10.13 De Notaris wordt bij deze door Partijen onherroepelijk bevoegd verklaard om het Restpuntendepot uit te betalen:
- (a) na ondubbelzinnige gelijkkluidende schriftelijke opdracht daartoe van Koper én Verkoper aan de Notaris; dan wel
 - (b) na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis;
- een en ander overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.
- 10.14 Over het Restpuntendepot wordt door de Notaris aan Verkoper een rente vergoed, gelijk aan de verschenen rente over het Restpuntendepot volgens de boekhouding van de Notaris, welke rente zo spoedig mogelijk wordt uitgekeerd aan Verkoper dan wel Koper na uitkering van het Restpuntendepot. Eventuele negatieve rente op de Kwaliteitsrekening is voor rekening van Verkoper.
- 10.15 De Notaris is bevoegd op het Restpuntendepot een vergoeding voor de administratie en overige werkzaamheden te verrekenen op basis van de geldende uurtarieven van de Notaris voor rekening van Verkoper.
- Opleveringsbescheiden**
- 10.16 Onderdeel van de Oplevering is de overlegging door Verkoper aan Koper van de bescheiden zoals genoemd in het PvE en opleverprocedure Rochdale. De bescheiden zullen worden aangeleverd conform het bepaalde in het PvE en opleverprocedure Rochdale.

11. ONDERHOUDSPERIODE

- 11.1 De onderhoudsperiode voor de bouwkundige onderdelen voor het Verkochte bedraagt zes (6) maanden. De onderhoudsperiode voor de installatietechnische onderdelen van het Verkochte bedraagt minimaal twaalf (12) maanden en dient in ieder geval een volledig stookseizoen te omvatten. De Onderhoudstermijn gaat in onmiddellijk na de Opleveringsdatum. Gedurende de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken en tekortkomingen zullen zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen drie (3) maanden na constatering van het desbetreffende gebrek en/of tekortkoming, worden hersteld, tenzij in verband met levertijden van materiaal en/of materieel een langere termijn noodzakelijk is. Indien de benodigde termijn voor het herstel van in de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken de einddatum van de Onderhoudstermijn overschrijdt, zal de Onderhoudstermijn met deze overschrijding worden verlengd. Koper zal Verkoper rechtstreeks aanspreken ten aanzien van herstel en tekortkomingen van deze specifieke gebreken gedurende de Onderhoudstermijn.
- 11.2 [Optie] Ten behoeve van eventuele gebreken en/of tekortkomingen in de Onderhoudstermijn zal een bedrag van vijf (5) procent van de Koopprijs in depot houden bij de Notaris conform het bepaalde in artikel 10.12 tot en met artikel 10.16. Indien er bij het einde van de Onderhoudstermijn geen gebreken of tekortkomingen zijn, dan zullen Partijen gezamenlijk de Notaris instrueren om het bedrag uit te betalen aan Verkoper. Indien er aan het einde van de Onderhoudstermijn wel gebreken of tekortkomingen zijn, zal het bedrag in depot blijven totdat de gebreken en/of tekortkomingen door Verkoper zijn opgelost.
- [Optie] Ten behoeve van eventuele gebreken en/of tekortkomingen in de Onderhoudstermijn zal Verkoper een zelfstandige op eerste afroep bankgarantie verstrekken aan Koper voor een bedrag gelijk aan vijf (5) procent van de Koopprijs. De bankgarantie zal door Koper geretourneerd worden indien er bij het einde van de Onderhoudstermijn geen gebreken of tekortkomingen zijn, dan wel op het moment dat de gebreken en/of tekortkomingen door Verkoper zijn opgelost.
- 11.3 Indien na de Oplevering van het Verkochte blijkt dat het Verkochte niet is uitgevoerd conform hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst en/of conform de voorschriften van overheid (inclusief brandweer) en nutsbedrijven en/of de voorschriften/ instructies van de betrokken leveranciers van (bouw)materialen en installaties als mede door de Stichting Bouwkwiteit (SBK) erkende certificatie instellingen in de bouw zoals deze op de dag van tekenen turn-key luiden ten behoeve van het Verkochte kan Verkoper zich niet beroepen op de Oplevering en is Verkoper ook na de Onderhoudstermijn alsnog gehouden het Verkochte conform de bepalingen en voorschriften uit te voeren. Verkoper kan zich er in dat geval niet op beroepen dat Koper geacht moet worden van alle hierboven bedoelde bepalingen en voorschriften op de hoogte te zijn en afwijkingen in het Verkochte van die bepalingen en voorschriften bij de feitelijk levering moet/had moeten constateren. Verkoper zal door de Oplevering derhalve niet zijn gedechargeerd, zelfs al heeft Koper zich vóór en/of ten tijde van de Oplevering laten bijstaan door deskundigen. Het vorenstaande lijdt alleen dan uitzondering indien zodanige afwijking voor of bij de Oplevering uitdrukkelijk is geconstateerd en vervolgens schriftelijk door Koper is goedgekeurd. Verkoper zal van voornoemde verplichting zijn gedéchargeerd indien tien (10) jaar zijn verstreken sedert de Opleveringsdatum en Koper in die periode geen afwijkingen als hier bedoeld heeft geconstateerd en aan Verkoper heeft gemeld.

12. GARANTIES EN VRIJWARINGEN

12.1 Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde, worden door Verkoper aan Koper de navolgende garanties afgegeven, die gelden op de Contractsdatum, de Leveringsdatum en de Opleveringsdatum, tenzij hierna uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Verkoper garandeert ten aanzien van het Verkochte dat:

- (a) Verkoper gerechtigd is tot de Grond;
- (b) Verkoper bevoegd is tot het overdragen van het Verkochte en de eventueel verkochte roerende zaken;
- (c) Het Erfpachtrecht niet door of ten gevolge van Verkoper zijn opgezegd of beëindigd;
- (d) Verkoper geen aankondiging heeft ontvangen dat de gemeente Amsterdam zal overgaan tot opzegging of beëindiging van het Erfpachtrecht noch dat zij bekend is met enige redenen op grond waarvan de gemeente Amsterdam zou overgaan tot voormelde opzegging of beëindiging;
- (e) De erfpachtcanon ten aanzien van het Erfpachtrecht vooruitbetaald is tot en met [•];
- (f) Verkoper het Verkochte binnen de kadastrale grenzen van de Grond zal realiseren, c.q. binnen de grenzen van de gronden die aan Verkoper toebehoren zal worden gerealiseerd tenzij uitdrukkelijk uit deze Overeenkomst blijkt dat zulks niet het geval is en voor het desbetreffende gedeelte afdoende zakelijke rechten zijn gevestigd.
- (g) het Verkochte is niet op enig moment begrepen in (lopende adviesaanvragen voor) aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving;
 - (i) hetzij als beschermd monument in de zin van de (voormalige) Monumentenwet 1988, de Erfgoedwet en/of daarvoor inde plaats getreden wet- of regelgeving;
 - (ii) hetzij als (deel uitmakend van een) beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de (voormalige) Monumentenwet 1988, de Erfgoedwet en/of daarvoor inde plaats getreden wet- of regelgeving;
 - (iii) hetzij als gemeentelijk of provinciaal beschermd monument;
- (h) er bestaat geen verplichting het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursecht gemeenten, en er zijn geen beleidsvoornemens zijn tot onteigening en het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
- (i) krachtens de Woningwet zijn noch door overheidsinstanties, noch door nutsbedrijven met betrekking tot het Verkochte voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn getroffen of welke weliswaar van overheidswege zijn getroffen, maar nog niet zijn betaald;

- (j) er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee door Koper nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- (k) het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en daaruit voortvloeiende regelgeving en evenmin is opgenomen in een Stadsvernieuwingsplan;
- (l) alle verplichtingen van Verkoper en Koper uit hoofde van overheidsseisen met betrekking tot het Verkochte zijn nagekomen voor rekening van Verkoper;
- (m) het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte (belegging) en het gebruik van het Verkochte als woningen en parkeervoorzieningen is op publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gronden toegestaan;
- (n) het Verkochte voldoet aan alle relevante regelgeving zoals deze geldt op Opleveringsdatum;
- (o) er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten, noch zal op het moment van ondertekening van de Akte van Levering van dergelijke verplichtingen sprake zijn (anders dan voor het Verkochte af te sluiten contracten voor nutsvoorzieningen);
- (p) alle heffingen met betrekking tot het Verkochte inzake de afgelopen kalenderjaren zijn voldaan of zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan voor zover de desbetreffende aanslag(en) aan Verkoper is (zijn) opgelegd. Voor zover nog geen aanslag(en) is (zijn) opgelegd, vindt betaling voor rekening van Verkoper onmiddellijk plaats zodra de aanslag(en) is (zijn) opgelegd en wel op uiterlijk de vervaldag van de aanslag in kwestie;
- (q) met betrekking tot het Verkochte of eventuele in de verkoop begrepen roerende zaken is geen rechtsgeding, procedure van bindend advies of arbitrage aanhangig of sprake van een (dreigend) geschil;
- (r) het Verkochte is niet (zonder recht of titel) bij derden ingebruik;
- (s) het Verkochte voldoende tegen brandschade verzekerd is en tot en met de Opleveringsdatum zal blijven en dat de meest recente verzekeringspremie voldaan is en dat eventuele in de verkoop begrepen roerende zaken tot aan de Opleveringsdatum in het kader van de inboedelverzekering van Verkoper voldoende verzekerd zullen blijven;
- (t) op het Verkochte, eventuele in de verkoop betrokken roerende zaken en/of de in het Verkochte aanwezige (technische) installaties geen retentierechten rusten;
- (u) er ten tijde van de eerste ingebruikname door Koper van (onderdelen van) het Verkochte geen bezwaren van overheidswege of nutsbedrijven, liftinstituten ed. zijn om het Verkochte door Koper in gebruik te laten nemen;
- (v) het Verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie (daaronder begrepen en elektriciteit en gas), telecommunicatie (daaronder begrepen kabeltelevisie) en riool;

- (w) Verkoper beschikt op de Opleveringsdatum over een energieprestatielabel of soortgelijk document in de zin van het Besluit energieprestatie gebouwen, dat hij aan Koper ter hand heeft gesteld;
- (x) de VVE geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Verkochte onderdeel uitmaakt met daarbij behorende Grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- (y) de VVE geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- (z) er ten aanzien van de VVE geen achterstanden zijn, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het genoemde appartementsrecht die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

Ten aanzien van milieu

- (a) het Verkochte of enig deel daarvan, waaronder mede begrepen de bodem en het grondwater, niet in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat deze verontreiniging het beoogde gebruik van het Verkochte als woningen en parkeerterrein op enigerlei wijze belemmert;
- (b) dat eventueel geconstateerde bodemverontreiniging op Opleveringsdatum gesaneerd is en de Grond en het Verkochte geschikt is voor de bestemming wonen met daaraan gerelateerde activiteiten en de sanering van de Grond/het Verkochte geen risico's met zich brengt. Verkoper vrijwaart Koper ter zake;
- (c) Verkoper garandeert dat op de Leveringsdatum ten aanzien van de Grond en het Verkochte geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- (d) Verkoper garandeert dat in het Verkochte en de Grond geen asbest verwerkt is en/of zal worden casu quo andere stoffen verwerkt zijn casu quo zullen worden in het Verkochte, die naar de huidige stand van de wetenschap/techniek redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid, alsmede dat alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van het Verkochte zal geschieden voor rekening en risico van Verkoper en dat Verkoper alleen daartoe geschikte grond conform de hiervoor vermelde vereisten zal toevoeren; en
- (e) zich in, aan of onder het Verkochte geen (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

Ten aanzien van de Aannemer, etc.

12.2 Verkoper garandeert voorts aan Koper dat:

- (a) door de Aannemer, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers ter zake van

het Verkochte garantieverklaringen hebben afgegeven overeenkomstig de garantieregeling, zoals aangehecht als **Bijlage 5**, en

(b) deze garantieverklaringen zijn of zullen worden afgegeven:

- I. onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen voor zover uit het Bestek en Tekeningen niet anders blijkt;
- II. mede op naam van Koper dan wel overdraagbaar zijn aan Koper;
- III. de aangegeven garantieperioden aanvangen op de Opleveringsdatum;

Voorname garantieverklaringen gelden voorts als eigen zelfstandige garanties van Verkoper tot het einde van de in artikel 13 van de Overeenkomst genoemde aansprakelijkheidstermijn. Voorname garantieverklaringen laten onverlet de aanspraken die Koper jegens Verkoper heeft uit hoofde van deze Overeenkomst.

12.3 Indien Koper een beroep op de hiervoor in artikel 12.2 van de Overeenkomst vermelde garanties wil doen, zal Koper eerst de Aannemer aansprakelijk stellen met kopie van die aansprakelijkstelling aan Verkoper en zich op hem trachten te verhalen. Indien Koper aan de Aannemer een redelijke termijn voor herstel c.q. nakoming heeft gegund en die termijn ongebruikt voorbij is gegaan, zal Koper zich tot Verkoper wenden en jegens Verkoper een beroep doen op de hiervoor vermelde garanties. In voorkomend geval is het bepaalde in artikel 17.4 van de Overeenkomst (retro-cessie dan wel volmachtverlening) van toepassing. Een en ander geldt ook voor klachten gedurende de Onderhoudstermijn.

12.4 Verkoper garandeert verder aan Koper de Aannemer te zullen verplichten:

- (c) voor de realisatie van het Verkochte uitsluitend gebruik te zullen maken van ervaren en goed gekwalificeerd(e) vakpersoneel, onderaannemers, installateurs en leveranciers en van deugdelijke materialen;
- (d) de (bouw)werkzaamheden uit te (laten) voeren in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving van overheidswege en nutsbedrijven en dat de bouw zal geschieden naar de eisen van goed en deugdelijk werk, overeenkomstig de laatste stand der techniek;
- (e) schriftelijk bewijs te overleggen van het feit dat de Aannemer bij voorbaat afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake (delen) van het Verkochte of elk ander recht om de Oplevering op te schorten of het Verkochte in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden. Verkoper staat er jegens Koper voor in dat de Aannemer van ieder van zijn onderaannemers bedingt dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van (delen) het Verkochte en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemingsovereenkomst.

12.5 Verkoper vrijwaart Koper voor alle aanspraken van derden, waaronder de Huurder, die verband houden met de realisatie van het Verkochte en/of het Project, voor zover deze aanspraken zijn gebaseerd op gedragingen of gebeurtenissen van vóór de Opleveringsdatum, tenzij de aanspraak voortvloeit uit een aan Koper toe te rekenen omstandigheid. Daar waar uit tussen Verkoper en de Gemeente gemaakte afspraken omtrent de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte voortvloeit dat op Koper verplichtingen komen te rusten welke

betrekking hebben op het gedurende de bouwperiode aanleggen, inrichten, oprichten, opslaan, (doen) aansluiten, in stand houden dan wel gedogen van zaken in, boven, op, bij en/of met betrekking tot het Verkochte, of anderszins verplichtingen jegens de Gemeente (of derden), draagt Verkoper voor haar rekening en risico hiervoor zorg tot de Opleveringsdatum en garandeert Verkoper jegens Koper de correcte nakoming van die verplichtingen jegens de Gemeente en/of derden en vrijwaart Koper ter zake daarvan

- 12.6 Verkoper vrijwaart Koper voor alle vorderingen en aanspraken van derden wegens schade aan eigendommen en bezittingen gelegen in de directe nabijheid van het Verkochte, voor zover deze voortvloeit uit de bouw van het Verkochte en te wijten is aan de nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de door Verkoper ingeschakelde aannemer, diens personeel, diens (onder)aannemer(s) of diens of door Verkoper ingeschakelde leveranciers.

13. AANSPRAKELIJKHEID

- 13.1 Verkoper is tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Koper aansprakelijk voor (verborgen) gebreken en/of het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Verkochte. Hetgeen in de vorige volzin is bepaald is eveneens van toepassing indien het Verkochte geheel of gedeeltelijk teniet dreigt te gaan, zoals bij instortingsgevaar, en dit te wijten is aan gebreken in het ontwerp en/of de realisatie van het Verkochte.
- 13.2 Onverminderd de door Verkoper aan Koper te verstrekken garanties van de Aannemer en de onderaannemers, is Verkoper tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Koper aansprakelijk voor feitelijke tekortkomingen (gebreken) aan het Verkochte die bestonden ten tijde van de Opleveringsdatum of die gedurende de voormelde periode van tien (10) jaar zijn ontstaan, tenzij:
- (a) de desbetreffende tekortkoming een gevolg is van onjuist onderhoud aan het Verkochte, tenzij en voor zover het desbetreffende onderhoud op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst door of namens Verkoper is of zou behoren te worden uitgevoerd; of
 - (b) de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Verkochte vanaf de Opleveringsdatum; of
 - (c) de desbetreffende tekortkoming toerekenbaar is aan Koper.
- 13.3 Iedere aansprakelijkheid van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst ter zake het Verkochte vervalt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum, tenzij Koper Verkoper reeds in kennis heeft gesteld van een gebrek en/of tenzij in het Bestek en Tekeningen en/of de in artikel 12.2 van de Overeenkomst bedoelde garantieverklaringen voor een onderdeel van het Verkochte een garantietermijn is overeengekomen die voornoemde periode van tien (10) jaar overstijgt. In dat laatste geval vervalt de aansprakelijkheid van Verkoper met betrekking tot het onderdeel van het Verkochte waarvoor een langere garantietermijn is overeengekomen na ommekomst van deze langere garantietermijn.

14. RISICO

- 14.1 Het Verkochte is tot aan de Leveringsdatum voor rekening en risico van Verkoper, tenzij anders is bepaald in de Overeenkomst. Verkoper is verplicht het Verkochte genoegzaam verzekerd te houden. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
- 14.2 Na de Leveringsdatum is het Verkochte voor rekening en risico van Koper en draagt zij de lasten en geniet zij de lusten.
- 14.3 Verkoper vrijwaart Koper voor alle vorderingen en aanspraken van derden met betrekking tot het Verkochte welke zijn ontstaan in of voortvloeien uit de periode tot de Opleveringsdatum.

15. VERZEKERINGEN

- 15.1 Verkoper garandeert Koper dat er ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project een deugdelijke CAR-verzekering is of zal zijn afgesloten door de Aannemer, welke verzekering tevens tijdens de in artikel 11 van de Overeenkomst opgenomen onderhoudstermijn(en) van kracht zal (zullen) blijven. Verkoper zal er voor zorg dragen dat in de CAR-verzekering minimaal het volgende is opgenomen:

- (i) Koper als medeverzekerde is vermeld;
- (ii) Dekking voor sectie I (werkzaamheden), sectie II (aansprakelijkheid) en sectie III (bestaande werken van de opdrachtgever) met een minimaal verzekerd bedrag van EUR [•];
- (iii) adviseurskosten (zoals de kosten van architect(en), constructeur(s), enzovoorts) zijn meeverzekerd met betrekking tot een schadegeval, zoals bepaald door de (polis)voorwaarden van de CAR-verzekering;
- (iv) Het eigen risico bedraagt niet meer dan EUR 100.000,-; en
- (v) Alle uitkeringen onder de CAR-verzekering zullen rechtstreeks en alleen aan de Koper uitgekeerd worden (en niet aan de Verkoper en/of Aannemer).

Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper aan Koper een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.

- 15.2 Verkoper garandeert Koper dat de premies welke in verband met de CAR-verzekering verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper aan Koper de premiekwitanties en/of betaalbewijzen met betrekking tot de in de vorige zin bedoelde, betaalde premies overleggen.
- 15.3 Verkoper garandeert Koper dat de Aannemer een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project en anderszins met een dekking van ten minste EUR [•] per ongeval. Verkoper zal er zorg voor dragen dat in de wettelijke aansprakelijkheidsverzekering Koper als medeverzekerde is vermeld. Verkoper garandeert Koper, dat, nadat de levering van de Grond aan Koper heeft plaatsgevonden

totdat de Oplevering is geschied, onder de in de vorige zin vermelde wettelijke aansprakelijkheidsverzekering tevens het aansprakelijkheidsrisico voor Koper ex artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is gedekt. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper een kopie van de van toepassing zijnde polis of een certificaat van verzekering en premiekwitanties en/of betaalbewijzen aan Koper overleggen. Koper zal zelf op de Leveringsdatum van het Verkochte een opstalverzekering afsluiten ter zake van het Verkochte.

16. AANNEMER

- 16.1 Verkoper dient een aannemingsovereenkomst aan te gaan op grond van de in de markt gebruikelijke voorwaarden. Voorts zal Verkoper alleen met partijen (waaronder maar niet beperkt tot de Aannemer) van goede naam en faam contracten sluiten in het kader van de realisatie van het Verkochte en het Project en dienen deze partijen ervaring te hebben met de realisatie van projecten gelijk aan die van het Project en het Verkochte.
- 16.2 Verkoper zal ervoor zorg dragen - en voor zover nodig tevens namens Koper, indien Koper ter zake van de realisering van het Project als opdrachtgever moet worden beschouwd - dat wordt voldaan aan de bepalingen in en de verplichtingen van de opdrachtgever uit hoofde van de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en het hierop gebaseerde Arbobesluit.

17. OVERDRACHT VAN RECHTEN / VERPANDING

- 17.1 Op de Leveringsdatum zullen overgaan op Koper alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen de Aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het (betreffende deel van het) Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, levert Verkoper - onder de opschortende voorwaarde dat de Levering aan Koper heeft plaatsgevonden - aan Koper het desbetreffende recht (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte), die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarden aanvaardt. Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing en voor zover mogelijk – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling. Verkoper verleent bij deze volmacht aan Koper, die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- 17.2 Verkoper levert aan Koper, die van Verkoper aanvaardt, alle rechten van Verkoper voortvloeiende uit overeenkomsten, gesloten ter zake van de ontwikkeling en de realisatie van het Verkochte. Voor zover een of meer van de hierboven bedoelde rechten niet voor overdracht vatbaar zou zijn, zullen deze worden overgedragen, terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. Verkoper garandeert Koper dat, voor zover derden rechten kunnen doen gelden ter zake van het Verkochte, deze rechten zo spoedig mogelijk aan Verkoper overgedragen zullen worden zodat het in de vorige zin bepaalde toepassing kan vinden. Onder deze overdracht is tevens begrepen een overdracht van de rechten voortvloeiende uit de gesloten verzekeringen, voor zover betrekking hebbend op het Verkochte.

17.3 Koper is na de Opleveringsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte) mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

17.4 Indien en voor zover Koper na de Opleveringsdatum en gedurende de Onderhoudstermijn de Verkoper aanspreekt uit hoofde van de door Verkoper in de Overeenkomst aan Koper verleende garanties, zal Koper de Verkoper in de gelegenheid stellen middels het verlenen van een volmacht deze aanspraak van Koper jegens Verkoper voor zover mogelijk te verhalen op de desbetreffende Aannemer of de desbetreffende andere derde met wie Verkoper ter zake van het Verkochte een overeenkomst heeft gesloten, onder de voorwaarde dat Verkoper de Koper alsdan zal vrijwaren voor het gebruik maken van die volmacht.

18. KOSTEN, LASTEN, BELASTINGEN, OPBRENGSTEN

18.1 De kosten van de Akte van Levering, de in verband met die akte verschuldigde kosten, rechten en retributies zijn voor rekening van Verkoper. De kosten van de eigen adviseurs van Partijen, komen voor rekening van de desbetreffende partij.

18.2 Alle andere kosten dan de in artikel 18.1 van de Overeenkomst vermelde, de zakelijke lasten en de belastingen welke ter zake van het Verkochte geheven worden dan wel daarop rusten, komen tot de Leveringsdatum voor rekening van Verkoper en komen vanaf die datum voor rekening van Koper. Verkoper vrijwaart Koper voor aanspraken van derden ter zake van het Verkochte welke zijn ontstaan voor de Leveringsdatum.

19. WET KETENAANSPRAKELIJKHEID EN ANDERE REGELGEVING

19.1 Verkoper vrijwaart Koper ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project tegen elke aansprakelijkheid jegens derden voor betaling van belastingen en sociale premies uit hoofde van de ketenaansprakelijkheid in de zin van artikel 35 Invorderingswet 1990 alsmede de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004.

19.2 In dit verband zal Verkoper een daarmee verband houdende gedeelte van facturen van zijn (onder)aannemers, vastgesteld op [•] procent ([•] %) van de gefactureerde bedragen, uitsluitend storten op G-rekeningen van zijn (onder)aannemers, dan wel – indien zulks tussen hen is overeengekomen – direct aan de ontvanger en hij zal er op toezien dat de (onder)aannemers hun onderaannemers op eenzelfde wijze zullen betalen. Verkoper zal op eerste verzoek bewijsstukken overhandigen dat aan haar voormelde verplichtingen is voldaan.

19.3 Verkoper is gehouden te voldoen aan alle verplichtingen op grond van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet aanpak schijnconstructies en de Wet op de identificatieplicht. Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. Verkoper zal Koper op eerste verzoek bewijsstukken overhandigen dat aan haar voormelde verplichtingen is voldaan.

19.4 Verkoper draagt er zorg voor dat de (onder)aannemers ten aanzien van het Verkochte en het Project op de bepalingen van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet aanpak schijnconstructies en de Wet op de identificatieplicht worden gewezen en dat zij die bepalingen strikt naleven.

19.5 Verkoper vrijwaart Koper voor alle boetes die de Koper op grond van de Wet arbeid vreemdelingen en/of de Wet op de identificatieplicht opgelegd mocht krijgen als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door Verkoper, dan wel door (onder)aannemers ten aanzien van het Verkochte en het Project.

20. INTELLECTUELE EIGENDOM

- 20.1 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat zij de auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten zoals patenten, (software)licenties en dergelijke met betrekking tot het ontwerp, de uitvoering en de exploitatie van het Verkochte die zij bezit, kan overdragen en hierbij overdraagt onder de opschortende voorwaarde dat Levering plaatsvindt, tenzij zulks op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan.
- 20.2 Koper mag (i) zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn de door Verkoper c.q. door derden in opdracht van Verkoper gemaakte ontwerpen, technische omschrijvingen, bestekken en het volgens deze bestekken gebouwde Verkochte onbeperkt gebruiken, openbaar maken en vermenigvuldigen en (ii) deze zonder toestemming van Verkoper wijzigen. Koper is niet gehouden op enigerlei wijze de naam, handelsnaam, logo, merk of anderszins van Verkoper, haar architect of derden te voeren of te vermelden in verband met de exploitatie van het Verkochte. Verkoper is vrij, zonder enige vergoeding aan Koper verschuldigd te zijn, afbeeldingen van het Verkochte in welke vorm dan ook voor publiciteitsdoeleinden van haar eigen bedrijf te gebruiken, mits daarbij duidelijk kenbaar wordt gemaakt dat de eigendom van het Verkochte berust c.q. zal berusten bij Koper.

21. ZEKERHEDEN

- 21.1 Verkoper draagt bij het aangaan van de Overeenkomst zorg voor het stellen van een deugdelijke borgstelling (**Bijlage 7**) via een garantstelling van EulerHermes, dan wel een zelfstandige op eerste afroep bankgarantie voor een bedrag gelijk aan 5% van de Koopprijs (EUR [•]) afgegeven door een bank zoals omschreven in de Wet op het financieel toezicht en geregistreerd bij de Nederlandsche Bank afgegeven op eerste afroep bankgarantie, ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Verkoper.

22. TEKORTKOMING

- 22.1 Bij het niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van deze Overeenkomst – anders dan door Overmacht – en/of bij inbreuk op een garantie is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en rente. Het voorgaande laat het recht van de andere Partij om nakoming en/of ontbinding te vorderen onverlet.
- 22.2 De schade wordt vastgesteld op het bedrag dat noodzakelijk is om Koper/Verkoper in de positie te brengen, die zou hebben bestaan, indien van de tekortkoming geen sprake zou zijn geweest.
- 22.3 Onder schade wordt eveneens verstaan:
- (a) de door Koper/Verkoper redelijk gemaakte kosten ter zake van de vermijding, beperking en/of vaststelling van de schade of aansprakelijkheid; en
 - (b) de kosten ten behoeve van het verkrijgen van de schadevergoeding, waaronder eveneens wordt verstaan de redelijke kosten voor externe adviseurs, waaronder begrepen, advocaten, en eventuele proceskosten.
- 22.4 Over het bedrag van de schade zal de aansprakelijke Partij aan de andere Partij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vergoeden vanaf het tijdstip dat schade wordt geleden tot aan de datum van algehele voldoening.

Niet nakomen leveringsverplichting

- 22.5 Indien Verkoper, na in gebreke te zijn gesteld door middel van een deurwaardersexploot of aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, gedurende vijf (5) Werkdagen tekortschiet in de nakoming van haar verplichting tot Levering op grond van artikel 3 van de Overeenkomst is Verkoper in verzuim en heeft de Koper de keuze tussen de volgende alternatieven:
- (a) het vorderen van de nakoming van de Overeenkomst, in welk geval Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd is van 3 promille (0,3%) van de Koopprijs per kalenderdag (of deel van een dag), voor het eerst vanaf de kalenderdag nadat de genoemde termijn van vijf (5) Werkdagen is verstreken, tot de kalenderdag van de nakoming;
 - (b) ontbinding van deze Overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, in welk geval Verkoper een direct opeisbare boete van 5% van de Koopprijs verschuldigd is.
- 22.6 De boetes als bedoeld in artikel 22.5 doen (i) geen afbreuk aan het recht van Koper om volledige schadevergoeding te vorderen van Verkoper als gevolg van het verzuim en (ii) zullen in mindering worden gebracht op de eventueel verschuldigde schadevergoeding.

23. ONTBINDING

- 23.1 Koper is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:
- (a) de Omgevingsvergunning niet uiterlijk op [•] onherroepelijk is geworden; en/of
 - (b) de Optieovereenkomst vervalt om welke reden dan ook voordat het Erfpachtrecht door de Gemeente aan Verkoper is uitgegeven; en/of
 - (c) op de Leveringsdatum een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrechten gemeenten op het Verkochte rust; en/of
 - (d) [Optie] niet uiterlijk op [•] met Start Bouw is aangevangen.
- 23.2 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 23.1 van de Overeenkomst, zal Verkoper aan Koper alle door Koper tot op dat moment gemaakte interne en externe directe kosten vergoeden op basis van verificatoire bescheiden, onverminderd een eventuele aanspraak op de contractuele boete en/of schade ingevolge de Overeenkomst.
- 23.3 Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen caso quo te ontbinden en vergoeding van schade te vorderen, onverminderd het recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen:
- (a) indien de andere Partij ook na uitdrukkelijk schriftelijk te zijn gesommeerd ter zake van ernstig tekortkomen in de nakoming van zijn verplichtingen en na in verzuim te zijn gesteld ernstig te kort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst;
 - (b) in het geval van vervreemding of feitelijke liquidatie van het bedrijf van de andere Partij danwel een feitelijk handelen van de andere Partij gericht op staking of liquidatie van zijn bedrijf;

- (c) indien op zaken of goederen van de andere Partij een zodanig beslag wordt gelegd dat naar het oordeel van de andere Partij de regelmatige uitvoering van de Overeenkomst ernstig in gevaar komt;
 - (d) indien de andere Partij faillissement of surséance van betaling aanvraagt;
 - (e) indien aan de andere Partij surséance van betaling wordt verleend of failliet wordt verklaard;
 - (f) bij ontbinding of beëindiging van de onderneming van de andere Partij.
- 23.4 Indien zich een omstandigheid als bedoeld in artikel 23.3 van de Overeenkomst voordoet, is de Partij die zich op de aldaar omschreven omstandigheid beroept, bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang of tegen een door hem te bepalen datum kosteloos te ontbinden, onverminderd het recht op schadevergoeding.
- 23.5 Tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, is geen der Partijen bevoegd deze Overeenkomst te ontbinden of anderszins te beëindigen.

24. GESCHILLENREGELING

- 24.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 De geschillen zoals bedoeld in artikel 6.7 en artikel 7.2.2 van de Overeenkomst zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Partijen zullen, in geval van een geschil, in goed overleg samen een deskundige benoemen. Mochten Partijen er niet in slagen gezamenlijk een deskundige te benoemen, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw verzoeken om een deskundige te benoemen, waarbij de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw rekening zal houden met de aard van het geschil. De deskundige zal eventuele geschillen tussen Partijen beslechten door middel van een voor beide partijen bindend advies. De deskundige zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) kalenderdagen, nadat het geschil aan hem is voorgelegd.
- 24.3 Alle overige geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 24.4 Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks mededeelt aan de wederpartij.
- 24.5 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

25. KENNISGEVINGEN, WOONPLAATSKEUZE

- 25.1 Mededelingen en andere verklaringen in verband met deze Overeenkomst mogen alleen worden gedaan per exploit, per al dan niet per gewone post verzonden brief of per e-mail met daaropvolgend een bevestiging per gewone post en aan de overeenkomstig de leden 2 en 3 laatstelijk gekozen woonplaats van de geadresseerde. Elke verklaring moet in de Nederlandse taal zijn. Een verklaring die niet aan dit lid voldoet, heeft geen werking, behalve dat exploten mogen worden betekend aan een andere dan de gekozen woonplaats van de geadresseerde.

- 25.2 Elke Partij kiest voor alles wat met deze Overeenkomst samenhangt woonplaats aan het haar betreffende hierna genoemde adres.

KOPER

[•]

adres:

postbus:

postcode en woonplaats:

ter attentie van:

e-mailadres:

VERKOPER

[•]

adres:

postbus:

postcode en woonplaats:

ter attentie van:

e-mailadres:

- 25.3 Een Partij kan een andere dan de in lid 2 genoemde woonplaats kiezen door aan de andere Partij een nieuwe woonplaats mee te delen. Een keuze voor een woonplaats buiten Nederland heeft geen werking.

26. GEHEIMHOUDING

- 26.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende informatie geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij de Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

- 26.2 Niettegenstaande het bepaalde in artikel 26.1 van de Overeenkomst kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) aan de Aannemer onder wederoplegging van het in Artikel 26.1 van de Overeenkomst bepaalde;
- (b) aan de directeuren, functionarissen, werknemers, vertegenwoordigers en adviseurs (inclusief accountants, advocaten, juristen, financiers en consultants) van gelieerde partijen, mits degenen aan wie de informatie bekend wordt gemaakt, in kennis worden gesteld van het vertrouwelijke karakter ervan en van het feit dat ook zij tot geheimhouding verplicht zijn;

- (c) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (d) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure;
- (e) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van de Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met de Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (f) aan een persoon die (een exemplaar van) de Overeenkomst ontvangt, indien die persoon een geheimhoudingsverklaring heeft verstrekt die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

27. SLOTBEPALINGEN

- 27.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
- 27.2 Verkoper noch Koper zijn gerechtigd om de rechten en verplichtingen, die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij aan derden over te dragen.
- 27.3 De onderlinge verhouding tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige Overeenkomst. Indien de onderhavige Overeenkomst in een concreet geval niet mocht voorzien in de door Partijen te volgen gedragslijn c.q. in de verantwoordelijk – respectievelijk aansprakelijkheden van Partijen onderling, zullen Partijen handelen c.q. zullen hun verantwoordelijk respectievelijk aansprakelijkheden worden bepaald op zodanige wijze die het beste aansluit bij doel en strekking van deze Overeenkomst.
- 27.4 Aanvullingen of wijzigingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn overeengekomen.
- 27.5 Hetgeen bij deze Overeenkomst en de daaraan gehechte Bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen Verkoper en Koper ter zake van het Verkochte. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen vinden, zijn deze ten volle genoeg van Partijen uitgevoerd.
- 27.6 Partijen beseffen dat het voor Koper wenselijk kan zijn om tijdens de bouw van het Verkochte promotionele activiteiten op de bouwplaats te ontplooien ten behoeve van de verhuur van de woningen. Partijen beseffen voorts dat het, behoudens uit te voeren inspecties, in beginsel niet is toegestaan de bouwplaats te betreden en dat zulks afhankelijk is van de

medewerking van de Aannemer. Verkoper zal zich inspannen om in overleg met de Aannemer in beperkte mate - dat wil zeggen minimaal twee keer een half dagdeel - toegang tot een deel van het bouwterrein mogelijk te maken ten behoeve van verhuurpromotie door Koper. De betreffende promotieactiviteiten en de voorbereiding daarvan geschieden alsdan onder verantwoordelijkheid van Koper. Zowel Koper als de door Koper daartoe uitgenodigde partijen dienen de op de bouwplaats geldende veiligheidsvoorschriften en veiligheidsinstructies op te volgen.

- 27.7 Partijen geven de Notaris **niet** opdracht om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers door aanbieding van (een afschrift van) deze Overeenkomst aan de bewaarder van het desbetreffende kantoor van voormelde dienst.

28. BIJLAGEN

- 28.1 De navolgende Bijlagen maken onverbrekelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1 Concept Akte van Levering dd [•];
- Bijlage 2 Tekening Grond dd [•];
- Bijlage 3 Planning dd [•];
- Bijlage 4 Procedure overdracht voor werken Rochdale dd 5 oktober 2021
- Bijlage 5 Standaard garantie bepalingen Rochdale dd 30 september 2021;
- Bijlage 6 Uitgangspunten/PvE Rochdale dd 5 oktober 2021;
- Bijlage 7 Borgstelling dd [•];
- Bijlage 8 Invulveld aantal en prijs sociale huurwoningen dd [•]

[HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT OP VOLGENDE PAGINA]

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te _____/ Amsterdam op20

Verkoper

Koper