

Koopovereenkomst

[aantal] Sociale Huurwoningen Vrouwenakker-West Nieuwkoop

tussen

Stichting Woondiensten Aarwoude

en

[Verkoper]

ONDERGETEKENDEN

1. De stichting **STICHTING WOONDIENSTEN AARWOUDE**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2481 LZ) Woubrugge aan de Elzenlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29073027, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: “Woondiensten Aarwoude”,

en

2. De besloten vennootschap **[NAAM]**, statutair gevestigd te **[plaats]** en kantoorhoudend te **[(postcode)] [plaats]**, aan het/de **[straat + nummer]**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[nummer]**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: **“[Verkoper]”**,

Woondiensten Aarwoude en **[Verkoper]** worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als “Partijen”.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. Woondiensten Aarwoude is een toegelaten instelling die zich onder meer bezighoudt met het beheren, (doen) ontwikkelen en realiseren van (sociale) huurwoningen.
- b. Naar aanleiding een door de Gemeente Nieuwkoop georganiseerde nationale openbare aanbestedingsprocedure heeft de Gemeente Nieuwkoop de gronden, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen, sectie E, nummers 1247, 796, 1309, 1176, 1327, 1323, 1324 en 1326, ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van minimaal 70 en maximaal 90 Woningen, waarvan minimaal 35% sociale woningbouw in het koop- en huursegment, bestaande uit minimaal 45% sociale koop en minimaal 45% sociale huur, aan **[Verkoper]** verkocht.
- c. De Gemeente Nieuwkoop heeft – in het kader van de Gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude geldende prestatieafspraken – ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van deze gemaakte afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de Sociale Huurwoningen die door **[Verkoper]** zijn ontwikkeld en gerealiseerd van **[Verkoper]** te kopen en af te nemen.

- d. Op [datum] hebben Woondiensten Aarwoude en [Verkoper] voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen een Samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin Partijen hun wederzijdse taken en verantwoordelijkheden binnen hun onderlinge samenwerking hebben vastgelegd, met als doel om te komen tot sluiting van deze Koopovereenkomst ter zake de verkoop van de Sociale Huurwoningen door [Verkoper] aan Woondiensten Aarwoude (hierna te noemen: "deze Overeenkomst").
- e. [Verkoper] heeft [aantal] Sociale Huurwoningen gerealiseerd. [Verkoper] is thans eigenaar van de percelen grond met [aantal] Sociale Huurwoningen, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen, sectie E, nummers [nummers], plaatselijk bekend [adres, nummer, plaats] (hierna te noemen: "het Verkochte").
- f. [Verkoper] is bereid het Verkochte aan Woondiensten Aarwoude te verkopen en te leveren. Woondiensten Aarwoude is bereid het Verkochte van [Verkoper] te kopen en af te nemen.
- g. Partijen wensen de voorwaarden en condities met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte in deze Overeenkomst vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGENKOMEN ALS VOLGT

1. Algemeen

1.1. Definities

[AANVULLEN]

Overeenkomst

Deze koopovereenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst

De tussen Partijen op [datum] gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Sociale Huurwoningen:

De door [Verkoper] ten behoeve van Woondiensten Aarwoude ontwikkelde en gerealiseerde Sociale Huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.2. De definities zoals vermeld in artikel 1.1 kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

1.3. De considerans van deze Overeenkomst maak uitdrukkelijk deel uit van deze Overeenkomst.

2. Verkoop en koop

- 2.1. [Verkoper] verkoopt aan Woondiensten Aarwoude, die van [Verkoper] koopt de eigendom van de percelen grond met [aantal] Sociale Huurwoningen en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): [adres, nummer, plaats]
 - kadastraal bekend: [plaats, sectie, nummers]
 - groot: [grootte per vierkante meter per nummer]
- 2.2. De totale koopprijs voor het Verkochte bedraagt € [bedrag] (zegge: [uitgeschreven bedrag] euro, te vermeerderen met de hierover wettelijk verschuldigde omzetbelasting ad € [bedrag]).
- 2.3. Woondiensten Aarwoude dient de koopsom en de hierover wettelijk verschuldigde omzetbelasting te voldoen aan [Verkoper] conform het bepaalde in artikel 4.

3. Kosten, omzetbelasting

- 3.1. Alle kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van Woondiensten Aarwoude. De notaris wordt aangewezen door Woondiensten Aarwoude. Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

4. Betaling

- 4.1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 4.2. Woondiensten Aarwoude is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór ondertekening van de akte van levering op de derdengeldenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering is bijgeschreven.
- 4.3. Uitbetaling aan [Verkoper] of aan één of meer door hem opgegeven derden 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.
- 4.4. Indien [Verkoper] voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 5.1 de economische eigendom aan Woondiensten Aarwoude overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. [Verkoper] en Woondiensten Aarwoude zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

5. Eigendomsoverdracht

- 5.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op [datum] (of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van een van de notarissen van

notariskantoor [naam notariskantoor], kantoorhoudende te [(postcode)] [gemeente] aan het/de [straat + nummer], hierna te noemen: "de notaris".

- 5.2. [Verkoper] staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

6. Zekerheidsstelling

- 6.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Woondiensten Aarwoude wordt geen bankgarantie of waarborgsom gestort.

7. Staat van het Verkochte, gebruik

- 7.1. Het Verkochte zal aan Woondiensten Aarwoude in eigendom worden overgedragen in de nieuwstaat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, alsmede vrij van kwalitatieve rechten, kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 BW) en andere bijzondere lasten of beperkingen, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.
- 7.2. Woondiensten Aarwoude aanvaardt uitsluitend de (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Overeenkomst.
- 7.3. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het Verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.
- 7.4. [Verkoper] garandeert dat het Verkochte niet is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen (waaronder asbest) en dat in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig is.
- 7.5. [Verkoper] garandeert dat ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 7.6. Woondiensten Aarwoude heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het Verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 7.7. Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

- 7.8. [Verkoper] staat er voor in dat tot op de dag dat zij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Woondiensten Aarwoude. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van [Verkoper] indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze Overeenkomst voor haar voortvloeiende verplichtingen.
- 7.9. [Verkoper] garandeert dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd is.

8. Mededelingsplicht

- 8.1. [Verkoper] staat er voor in dat zij aan Woondiensten Aarwoude al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van Woondiensten Aarwoude behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Woondiensten Aarwoude bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Woondiensten Aarwoude verlangd mag worden, door [Verkoper] niet behoeven te worden verstrekt.

9. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 9.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het passeren van de akte van levering door de notaris zoals weergegeven in artikel 5, tenzij tussen Partijen een ander tijdstip is overeengekomen.
- 9.2. Onder de eigendomsoverdracht van het Verkochte wordt, voor zover mogelijk, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die [Verkoper] ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat [Verkoper] tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.
- 9.3. In dat laatste geval verplicht [Verkoper] zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Woondiensten Aarwoude te verstrekken en machtigt [Verkoper] Woondiensten Aarwoude hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Woondiensten Aarwoude te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

10. Onderhoudstermijn

- 10.1. Na de feitelijke levering van het Verkochte aan Woondiensten Aarwoude geldt een onderhoudstermijn van 6 maanden voor het bouwkundige deel en 12 maanden voor de W- en E-installatie.
- 10.2. [Verkoper] is gehouden om alle gebreken en/of tekortkomingen in of aan het Verkochte die in de onderhoudstermijn ontdekt worden en/of aan de dag treden op de kortst mogelijke termijn nadien, doch uiterlijk binnen een door Woondiensten Aarwoude per gebrek nader te bepalen redelijke periode van maximaal 10 werkdagen na melding daarvan aan [Verkoper] (en in cc aan de door [Verkoper] aan te wijzen aannemer), goed en deugdelijk te herstellen. [Verkoper] is gehouden, al dan niet via haar aannemer, binnen één werkdag na ontvangst van een melding van Woondiensten Aarwoude daarop te reageren, voor zover aan de orde contact op te nemen met de betreffende huurder. [Verkoper] informeert, al dan niet via haar aannemer, Woondiensten Aarwoude ten alle tijden schriftelijk of per e-mail over de stand van zaken van met betrekking tot een melding, het herstel en de te verwachten levertijden en maakt zo nodig afspraken met de huurder(s) over het tijdstip waarop het gebrek verholpen wordt. [Verkoper] stelt Woondiensten Aarwoude op de hoogte van alle eventueel met de huurder(s) daarover gemaakte afspraken.
- 10.3. Het herstel van de betreffende gebreken geschiedt voor rekening en risico van (de aannemer van) [Verkoper]. Indien (de aannemer van) [Verkoper] de gemelde gebreken niet binnen de termijn (inclusief het eventueel door Woondiensten Aarwoude verleende uitstel) deugdelijk herstelt, is [Verkoper] van rechtswege in verzuim. Woondiensten Aarwoude heeft dan het recht de onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen derde te laten uitvoeren voor rekening van [Verkoper], zulks onverlet de overige aanspraken van Woondiensten Aarwoude uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet.

11. Garantie

- 11.1. Ten aanzien van het Verkochte zullen garanties worden afgegeven door [Verkoper] welke zijn opgenomen op de garantielijst die als **bijlage x** bij deze Overeenkomst is gevoegd. [Verkoper] verbindt zich alle voorkomende gebreken of onvolkomenheden in/aan het Verkochte op eerste aanzegging van Woondiensten Aarwoude zo spoedig mogelijk onder de garantie te herstellen.
- 11.2. De garanties zoals omschreven in **bijlage x** worden samen met de andere door [Verkoper] aan Woondiensten Aarwoude te verstrekken stukken afgegeven bij de feitelijke levering van het Verkochte. De af te geven garanties van onderaannemers en leveranciers dienen in ieder geval op naam van Woondiensten Aarwoude te worden gesteld. [Verkoper] geeft aan Woondiensten Aarwoude een "overall"-garantie. De

Garanties dienen overdraagbaar te zijn van Woondiensten Aarwoude op diens rechtsopvolger(s).

12. Baten en lasten

- 12.1. De baten, lasten, belastingen, heffingen komen voor rekening van Woondiensten Aarwoude met ingang van datum notarieel transport. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

13. Kettingbedingen

- 13.1. **[Verkoper]** is krachtens de overeenkomst die zij gesloten heeft met de Gemeente Nieuwkoop gehouden de volgende bedingen op te leggen aan Woondiensten Aarwoude, welke verplichtingen **[Verkoper]** hierbij oplegt aan Woondiensten Aarwoude en Woondiensten Aarwoude aanvaardt:
- a) De aanvangshuurprijs voor de Sociale Huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroeslag.
 - b) De Sociale Huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de Doelgroep beschikbaar te blijven.
 - c) Woondiensten Aarwoude en haar rechtsopvolgers zullen op eerste verzoek van de Gemeente Nieuwkoop inzage verschaffen in koop- en huurovereenkomsten ter zake van de Sociale Huurwoningen.
 - d) Woondiensten Aarwoude en haar rechtsopvolgers zijn, op straffe van een aan de Gemeente Nieuwkoop te verbeuren boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend Euro) voor iedere woning ter zake waarvan Woondiensten Aarwoude en haar rechtsopvolgers in gebreke blijven, verplicht bij overdracht van de Sociale Huurwoningen, de in de aanhef, de leden a) t/m c) en de in het onderhavige lid bedoelde verplichtingen, ten behoeve van de Gemeente Nieuwkoop op te leggen aan en laten aannemen door haar rechtsopvolger, door middel van een kettingbeding en met bepaling dat indien de rechtsopvolger niet aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt, de rechtsopvolger aan de Gemeente voor iedere woning een boete verbeurt van € 100.000,- (zegge: honderdduizend Euro) per gebeurtenis. Na het verstrijken van de termijn bedoeld in lid b), zal de Gemeente Nieuwkoop op eerste verzoek meewerken aan doorhaling van de verplichtingen in dit artikel 13.1 in de openbare registers.
- 13.2. Woondiensten Aarwoude is bekend met de geluidbelasting als gevolg van de ligging van de Sociale Huurwoningen ten opzichte van de luchthaven Schiphol. Woondiensten Aarwoude is, op straffe van een aan de Gemeente te verbeuren boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend Euro) voor iedere woning ter zake waarvan Woondiensten Aarwoude en haar rechtsopvolgers in gebreke blijven, verplicht bij overdracht van de Sociale Huurwoningen, het bepaalde in dit artikel 13.2 ten behoeve van de Gemeente Nieuwkoop op te leggen aan en laten aannemen door haar rechtsopvolger, op straffe van een door de rechtsopvolger aan de Gemeente Nieuwkoop te verbeuren boete van

€100.000,- (zegge: honderdduizend Euro) voor iedere woning, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente Nieuwkoop om nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

14. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 14.1. Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Woondiensten Aarwoude, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Woondiensten Aarwoude.
- 14.2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is [Verkoper] verplicht Woondiensten Aarwoude hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 14.3. Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. Woondiensten Aarwoude uitvoering van deze Overeenkomst verlangt, in welk geval [Verkoper] zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan Woondiensten Aarwoude op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke [Verkoper] ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde – jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.3.
 - b. [Verkoper] verklaart de schade voor eigen rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Woondiensten Aarwoude plaats, dan is deze Overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Woondiensten Aarwoude binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het haar onder sub a. van dit artikel 14.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

- 14.4. Ingeval zowel Woondiensten Aarwoude als **[Verkoper]** verklaart gebruik te willen maken van de in artikel 14.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van Woondiensten Aarwoude.
- 14.5. Indien Woondiensten Aarwoude na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor Woondiensten Aarwoude tot aan het moment van de terugoverdracht aan **[Verkoper]**, indien en voor zover dat risico door Woondiensten Aarwoude is verzekerd of – bij gebreke daarvan – indien en voor zover dat risico bij een object als het Verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen Woondiensten Aarwoude niet is verzekerd en die bij een object als het Verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

15. Ingebrekestelling, ontbinding

- 15.1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 15.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling en, voor wat betreft ontbinding door Woondiensten Aarwoude, uitsluitend in overleg met de Gemeente Nieuwkoop. Bij ontbinding van deze Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht deze Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.4. Indien de wederpartij na verloop van tijd deze Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is

dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

- 15.5. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

16. Woonplaats

- 16.1. Deze Overeenkomst wordt verzonden naar de notaris en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

17. Registratie koopovereenkomst

- 17.1. Partijen geven de notaris **wel/geen** opdracht deze Overeenkomst zo spoedig mogelijk in te schrijven in de openbare registers. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Woondiensten Aarwoude.

18. Identiteit Partijen

- 18.1. Woondiensten Aarwoude en **[Verkoper]** stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

19. Geschillen

- 19.1. De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement van de rechtbank Den Haag.

20. Toepasselijk recht

- 20.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

21. Bijlagen

- 21.1. De bijlagen behorende bij deze Overeenkomst zijn:
- Garanties (**bijlage x**)
 - **[aanvullen]**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te **[plaats]** op **[datum]**

.....
Stichting Woondiensten Aarwoude
namens deze **[naam]**

.....
[Verkoper]
namens deze **[naam]**