

**Voorovereenkomst – project De Manege Alblasserdam**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **De Groene Zalm B.V.**, gevestigd te 's- Gravendeel, kantoorhoudende te 3295 KH 's-Gravendeel, Mijlweg 2, inschreven in het handelsregister onder nummer 96564946, mede vertegenwoordigd door **BAUh projectontwikkelaars BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te 's- Gravendeel, kantoorhoudende te 3295 KH 's-Gravendeel, Mijlweg 2, inschreven in het handelsregister onder nummer 89870654 en een nog toe te wijzen (bij woningborg aangesloten) aannemer, hierna te noemen 'Verkoper'

en

[Naam koper(s)], wonend op [adres koper], hierna te noemen 'Koper'

**Partijen nemen het volgende in aanmerking:**

- a. Verkoper is eigenaar van het perceel/percelen gelegen te Alblasserdam aan de Polderstraat, kadastraal bekend met nummer B3295, B3792, B4313, B4314, gemeente Alblasserdam. Verkoper realiseert op voornoemd perceel/percelen een woningbouwproject/ appartementencomplex met 41 koopwoningen - bouwnummers 1-41, verdeeld over appartementen, rijwoningen en 2/1 kapwoningen, hierna te noemen 'het Project'.
- b. Koper wenst een gesplitste koop- aannemingsovereenkomst met Verkoper en een door Verkoper nog te selecteren aannemer te sluiten onder de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg (hierna Woningborgovereenkomst") voor de aankoop van bouwnummer ..... in het Project.
- c. Er is door Verkoper een omgevingsvergunning tot realisatie van het Project aangevraagd bij de gemeente Alblasserdam. Op dit moment is er nog geen omgevingsvergunning afgegeven die onherroepelijk is geworden, zodat vooralsnog niet tot realisering van het Project kan worden overgaan.
- d. Partijen wensen evenwel de tussen hen gemaakte afspraken in deze overeenkomst vast te leggen.

**Partijen komen met elkaar het volgende overeen:**

1. Koper koopt en verkoper verkoopt onder de ontbindende voorwaarden, als in deze overeenkomst bepaald, bouwnummer x van Woningtype "[naam type]" (type X/Y) in het Project, hierna te noemen 'de woning'.
2. De woning wordt gerealiseerd conform de concept verkooptekeningen en concept technische omschrijving welke als bijlage 1 is bijgevoegd. In deze fase van de planontwikkeling kunnen door wet – en regelgeving en/of op aanwijzing van overheidspartijen nog wijzigingen worden doorgevoerd welke tot aanpassingen van de verkooptekeningen en technische omschrijving kunnen leiden.
3. De koopprijs voor de woning, bestaande uit kavel of appartementsrecht en aanneemsom voor de bouw van de woning bedraagt € ..... V.O.N.  
De wijze van betaling zal na het vervallen van de ontbindende voorwaarden nader worden overeengekomen in de te sluiten Woningborgovereenkomst.
4. Als de door Verkoper van de gemeente te ontvangen omgevingsvergunning tot realisatie van het Project niet uiterlijk 1 mei 2027 onherroepelijk is geworden, dan zijn zowel Koper, als Verkoper gerechtigd om binnen 30 dagen nadien deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekende brief aan de andere partij. Verkoper zal Koper periodiek op de hoogte houden van de status van de lopende vergunningaanvraag en in elk geval op voornoemde datum Koper informeren, zodat koper gelegenheid heeft om al dan niet gebruik te maken van de mogelijkheid tot ontbinding.
5. Als Verkoper een omgevingsvergunning verkregen heeft die onherroepelijk is geworden, maar niet uiterlijk negen maanden daarna minimaal 70% van het Project heeft verkocht, dan is Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekende brief aan koper.
6. Als Verkoper een omgevingsvergunning verkregen heeft die tijdig onherroepelijk is geworden of die later onherroepelijk wordt dan de in artikel 4 genoemde datum van 1 mei 2027, maar Koper niet tijdig deze overeenkomst heeft ontbonden, dan zullen partijen met elkaar overgaan tot het sluiten van de Woningborgovereenkomst. Verkoper zal daartoe aan Koper een voorstel doen met in achtneming van al hetgeen in deze overeenkomst tussen partijen reeds is bepaald en overeengekomen. De Woningborgovereenkomst zal – op hoofdlijn – onder meer het volgende bevatten:

- i. de koopprijs voor het kavel of appartementsrecht
  - ii. aantal werkbare werkdagen
  - iii. de definitieve verkooptekeningen, definitieve technische omschrijving, kavelpaspoort of appartementsrecht/ splitsingsakte en algemene voorwaarden. Verkoper behoudt zich het recht voor om de concept bouwplannen waaronder de concept verkooptekeningen concept-technische omschrijving etc. op ondergeschikte punten te wijzigen, zonder dat de koper hierdoor enig recht op ontbinding of schadevergoeding verkrijgt.
  - iv. Onder/overmaat van percelen en/of gebouwen geeft geen reden tot ontbinding van deze overeenkomst en/of verrekening van de koopsom, tenzij deze ondermaat groter is dan 5% of de overmaat groter is dan 5%
7. In geval de Koper weigert of, zonder enige vorm van beroep op welke ontbindende voorwaarde dan ook, niet overgaat tot het sluiten van de Woningborgovereenkomst, is Koper na ingebrekestelling met een termijn van 8 kalenderdagen in verzuim en een direct opeisbare boete van 10% van de koopprijs zoals omschreven in artikel 3 aan Verkoper verschuldigd.
8. De te sluiten Woningborgovereenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat koper geen hypothecaire geldlening of toegezegd aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen voor de aankoop. Een en ander, zoals in die Woningborgovereenkomst nader zal worden overeengekomen.

Voor genoemd financieringsvoorbehoud laat onverlet dat Koper bij het sluiten van deze overeenkomst verklaart in staat te zijn om de koop van de woning te financieren. Verkoper aanvaardt dat aan die verklaring geen rechten ontleend kunnen worden en dat in de te sluiten Woningborgovereenkomst het hiervoor bedoelde financieringsvoorbehoud wordt opgenomen.

## 9. Bedenktijd

- a. Koper heeft het recht deze overeenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden gedurende een bedenktijd van drie (3) kalenderdagen.
- b. De bedenktijd vangt aan op de dag nadat koper een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze overeenkomst heeft ontvangen.

- c. Indien de laatste dag van de in lid 1 genoemde termijn valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag.
- d. Ontbinding door koper dient schriftelijk te geschieden en kan plaatsvinden door middel van een brief of elektronische mededeling aan verkoper binnen de in dit artikel genoemde termijn.
- e. In geval van tijdige ontbinding worden partijen over en weer bevrijd van hun verplichtingen uit deze overeenkomst, zonder dat koper enige vergoeding of boete aan verkoper verschuldigd is.
- f. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de in dit artikel opgenomen wettelijke bedenktijd wordt geacht volledig te zijn uitgeoefend in het kader van deze overeenkomst. Indien partijen de Woningborgovereenkomst sluiten, dan geldt die overeenkomst als een nadere uitwerking van onderhavige overeenkomst, zodat de bedenktijd alsdan zal zijn verstreken, althans vervallen en/of uitgewerkt.

10. Koper verklaart dat hij/zij de inhoud van deze overeenkomst volledig begrijpt en dat alle verplichtingen, inclusief de boetebeding en afwezigheid van ontbindende voorwaarden, hem/haar duidelijk zijn toegelicht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Geschillen zullen, voor zover mogelijk, buiten de rechter worden beslecht; anders zullen zij voor de bevoegde Nederlandse rechter worden gebracht.

## Handtekeningen

Verkoper:

**De Groene Zalm B.V., BAUh projectontwikkelaars BV**

Naam: .....

Handtekening: .....

Datum: .....

**Koper(s):**

Naam koper 1: .....

Handtekening: .....

Datum: .....

Adresgegevens:.....

Geboortedatum: .....

Telefoonnummer:.....

Emailadres:.....

(indien van toepassing)

Naam koper 2: .....

Handtekening: .....

Datum: .....

Adresgegevens:.....

Geboortedatum: .....

Telefoonnummer:.....

Emailadres:.....

**Bijlagen**

1. Concept verkooptekeningen
2. Concept technische omschrijving
3. Concept situering/ kavel
4. Kopie paspoort Koper(s)