

LG/SSL/202392042.01  
concept [2219-02-2024](#)

### Koopovereenkomst

*Project Parc Westerhoeve, hoekwoning*

1. **\*Parc Westerhoeve B.V.;**  
hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. Koper 1:

Naam .....  
Voornamen (voluit) .....  
Geboortedatum en -plaats .....  
Straat en huisnummer .....  
Postcode en woonplaats .....  
Telefoon .....  
E-mailadres .....  
Burgerlijke staat .....

Koper 2:

Naam .....  
Voornamen (voluit) .....  
Geboortedatum en -plaats .....  
Straat en huisnummer .....  
Postcode en woonplaats .....  
Telefoon .....  
E-mailadres .....  
Burgerlijke staat .....

hierna (samen) te noemen: 'koper';

Verkoper en koper sluiten per ..... een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een hoekwoning.

#### VERKLARINGEN VOORAF

Verkoper is eigenaar van een perceel grond, gelegen te Heiloo, Westerweg 377a, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 3678 ter grootte van zesennegentig are en zesentachtig centiare (96 a 86 ca).

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam Parc Westerhoeve, bestaande uit [12 huurappartementen en](#) 42 nieuw te bouwen koopwoningen. Koper koopt een van die woningen.

Voor de bouw van de woning is/wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Trebbe MiddenWest B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3439 MR Nieuwegein, Marconibaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 85789488 (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst'.

De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

#### **INDELING**

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende en opschortende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

#### **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mr. drs. J.H.M. Erkamp dan wel zijn waarnemer of een andere notaris verbonden aan het notariskantoor Erkamp Boot Willemsen Notarissen. Het telefoonnummer van de notaris is 072-5127488. Het e-mailadres van de notaris is [nieuwbouw@ebwnotarissen.nl](mailto:nieuwbouw@ebwnotarissen.nl).
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.
6. Met 'Algemene Akte' wordt bedoeld de aan deze overeenkomst gehechte akte waarin de voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen waaronder de percelen grond door verkoper aan koper worden geleverd.



- verschuldigd, of zoveel later als de opschortende voorwaarden hierna vermeld in vervulling zijn gegaan, en wel per die datum.
- b. Boven en behalve voormelde koopprijs is de koper vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden hierna vermeld in vervulling zijn gegaan aan de verkoper over de koopprijs exclusief omzetbelasting een rente verschuldigd van 5% (vijf procent) per jaar, welke rente dient te worden verhoogd met de daarover verschuldigde wettelijke omzetbelasting, tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstgenoemde datum na de datum waarop de opschortende voorwaarden als hierna vermeld in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, ligt.
  - c. Zolang het object niet aan koper geleverd is, heeft koper ten titel van krediet recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van 5% (vijf procent) per jaar over voormelde koopprijs exclusief omzetbelasting vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als hierna vermeld in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, tot aan de datum van levering; deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
  - d. De betaling van de koopprijs met de daarover verschuldigde vergoeding en rente als bedoeld in de leden a, b en c en de omzetbelasting, zal uiterlijk bij het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht geschieden door storting van het verschuldigde bedrag op een kwaliteitsrekening van de notaris.
  - e. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in de aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in de aannemingsovereenkomst moeten worden voldaan.

#### **HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT**

##### **1. Onderzoek openbare registers**

- a. De juridische staat blijkt uit uittreksel uit het kadaster, waaruit onder meer blijkt:
  - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet;
  - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
  - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
  - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingsbedingen op het object rusten, anders dan vermeld in de Algemene Akte.

## **2. Lasten en beperkingen**

Voor verkoper geldt dat hij ervoor in staat dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.

## **3. Algemene Akte**

In de Algemene Akte, die als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht, zijn de algemene en bijzondere bepalingen vastgesteld met betrekking tot het project. In de Algemene Akte zijn alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en kettingbedingen vermeld die worden gevestigd en opgelegd in de akte van levering.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden en andere bijzondere bepalingen.

## **HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT**

### **1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat het object voor de start van de bouw van de woning de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn. Voor de bouw van de woning is/zal een omgevingsvergunning (worden) verleend.

### **2. Oppervlakte**

Het is verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

### **3. Verontreiniging**

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport, opgemaakt door Landview B.V. met kenmerk 2021299.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

## **HOOFDSTUK 6. ONTBINDEDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

### **1. Ontbindende voorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

### **2. Opschortende voorwaarden**

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

## **HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT**

### **1. Akte en datum van overdracht**

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object

aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel \*7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

## **2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheek en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

## **3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

## **4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de

akte van overdracht voor rekening van koper.

#### **5. Betaling koopprijs e.d.**

Koper moet de koopprijs en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

#### **6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

### **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

#### **1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder 'a' bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na acht dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

#### **2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### 3. Juridische en feitelijke gebreken

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:

- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 en in de bijlage opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of
  - herstel,
 voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

### 4. Schade

- a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
  - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
  - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk



vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.

Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **A. Overdracht van kooprechten aan een derde**

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

### **B. Bedenktijd**

De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **C. Meerdere personen koper**

Als twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

1. kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt
  - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;

### **D. Promotiemiddelen**

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

### **E. Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van de koopovereenkomst geeft koper door ondertekening van deze koopovereenkomst toestemming aan verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, e-mail, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

### **F. Woonplaats bij notaris**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

### **G. Bijlagen**

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken gehecht:

- de conceptakte van de Algemene Akte van het project Parc Westerhoeve;
- de situatietekening.

\_\_\_\_\_  
\*Parc Westerhoeve B.V.  
datum:

\_\_\_\_\_  
koper:  
datum:

\_\_\_\_\_  
koper:  
datum:

**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_