

Project: Kwintsheul, De Gouw  
 Fase: .....  
 Kavel: ..

### CONCEPT KOOPVEREENKOMST

Ondergetekenden,

- a. Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom C.V., Haagweg 33 D1, 2681 PA Monster, tel.0174-531050, postadres: Postbus 56, 2680 AB Monster, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27294205, in deze krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Zijderveld, directeur van de beherend vennoot Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom B.V. hierna te noemen: Verkoper

b.

Achternaam	
Voornamen	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Geboorteplaats en –datum	
Telefoon privé	
Telefoon mobiel	
E-mailadres privé	
Legitimatiebewijs en nummer	
Burgerlijke staat	

Achternaam	
Voornamen	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Geboorteplaats en –datum	
Telefoon privé	
Telefoon mobiel	
E-mailadres privé	
Legitimatiebewijs en nummer	
Burgerlijke staat	

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



hierna (samen) te noemen **Koper**

zijn het volgende overeen gekomen.

#### Artikel 1: Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van de Verkoper het volgende perceel grond:

- o Kavelnr.:
- o Project:
- o Fase:
- o Kaveloppervlakte: ca. **XXX** m<sup>2</sup>
- o Kadastrale aanduiding: gemeente:

zoals aangegeven op aangehechte verkooptekening ( **Bijlage 1**).

#### Artikel 2: Prijs en betaling

De prijs bedraagt: **€ .....**, vrij op naam<sup>1</sup>, zegge: **...honderden.....duizend EURO**

De prijs is verschuldigd 3 maanden na de datum waarop deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Indien koper op dat moment de koopsom nog niet betaald heeft is hij vanaf dat moment een rente verschuldigd van 5% op jaarbasis, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde BTW, tot de dag van passeren van de notariële akte. Koper zal de koopsom en eventuele rente vermeerderd met BTW betalen, uiterlijk op de dag van passeren van de notariële akte, door deze te storten op de derdenrekening van de notaris.

#### Artikel 3: Financieringsvoorbehoud

Koper krijgt gedurende 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst gelegenheid om een aanbod voor een passende hypothecaire financiering te krijgen voor de aankoop. Onder passend verstaan partijen een financiering tot een maximaal bedrag ad **€ .....** en een bruto maandlast van maximaal **€ .....**

Kan Koper het aanbod voor de beoogde financiering niet binnen deze termijn krijgen, dan kan hij deze overeenkomst ontbinden met een aangetekende brief die Verkoper uiterlijk bereikt moet hebben binnen 8 dagen na verstrijken van de eerder genoemde periode van 3 maanden.

#### Artikel 4: Zekerheid

Koper zal binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel eerder als de financiering rond is, een waarborgsom storten op bankrekeningnummer NL81BNGH0285159399 t.n.v. Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom CV, dan wel een bankgarantie stellen ten gunste van Verkoper ter hoogte van 10% van de koopsom, dus **€.....,-**, zegge **.....EURO (Bijlage 2)**. De waarborgsom, waarover geen rente zal worden vergoed, wordt verrekend met betaling van de

<sup>1</sup> vrij op naam betekent dat Verkoper voor zijn rekening neemt het honorarium van de notaris, de kadastrale registratie-, onderzoeks- en inmetingskosten, de BTW over de notariskosten en dat de prijs inclusief BTW over de (geïndexeerde) koopsom is.

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



koopsom. Een bankgarantie zal door Verkoper worden geretourneerd nadat Koper zijn verplichtingen is nagekomen.

#### Artikel 5: Kwaliteitsomschrijving van de grond

Verkoper verkoopt bouwgrond die voldoet aan de volgende kwaliteitsnormen:

- a. In fiscale zin wordt de grond geleverd als bouwrijpe grond, zodat de koopsom verhoogd dient te worden met BTW. De BTW is inbegrepen in de vrij op naam prijs.
- b. In milieutechnische zin wordt de grond geleverd geschikt voor woningbouw en tuin. Verkoper verwijst naar bijgevoegde bodemgeschiktheidsverklaring (**Bijlage 3**).
- c. In juridische zin wordt de grond geleverd op basis van de bijgaande ontwerp levering waarin opgenomen erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen (**Bijlage 4**).
- d. In feitelijke zin wordt de grond geleverd in overeenstemming met de Algemene bepalingen overdracht bouwrijpe grond. (**Bijlage 5**).

#### Artikel 6: Passeren van de notariële akte

De notariële akte passeert bij Westport Notarissen, Heulweg 2, 2291 BX te Wateringen of Galgepad 21, 2671 MV Naaldwijk, tel.: 085-133600 . De akte wordt niet eerder gepasseerd, nadat de grond bouwrijp is en er door de gemeente Westland een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is afgegeven, doch uiterlijk 2 maanden nadat de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden. Partijen maken in onderling overleg een afspraak voor de passeerdatum. De juridische levering vindt plaats op basis van de nader op te stellen concept notariële akte. Verkoper behoudt zich het recht voor om die akte nog aan te passen. Indien deze aanpassingen voor Koper onredelijk bezwarend zijn heeft hij het recht deze koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden binnen 8 dagen na ontvangst van de aangepaste akte.

#### Artikel 7: Ter beschikking stellen van de bouwgrond

Koper mag de grond feitelijk in bezit nemen na passeren van de notariële akte. Voorafgaand daaraan kan hij de kavel bezichtigen. Partijen tekenen dan een proces-verbaal van oplevering. Vanaf de juridische levering is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

#### Artikel 8: Over- en ondermaat

Verkoper zal opdracht geven aan het kadaster om de grond definitief in te meten. Het verschil tussen de werkelijke en de in artikel 1 genoemde oppervlakte, over- of ondermaat, wordt niet verrekend.

#### Artikel 9: Bouwplicht

Koper is verplicht op de grond een woning te bouwen die voldoet aan het bestemmingsplan. Het plan zal getoetst worden aan bestemmingsplan en brochure regels beeldkwaliteit. (**bijlage 6**). Koper zal uiterlijk binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Westland; de aanvraag omgevingsvergunning dient overeen te stemmen met een eerder door Verkoper goedgekeurd Definitief Ontwerp. Koper dient het woningontwerp en de aanvraag tot stand te brengen met inschakeling van een in het architectenregister ingeschreven architect.

De woningbouw moet starten binnen drie maanden nadat de omgevingsvergunning bruikbaar is geworden. Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan: een omgevingsvergunning waartegen;

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



- binnen zes weken na bekendmaking door de gemeente van de verlening geen bezwaar is ingediend, dan wel:
- binnen deze termijn bezwaar is ingediend dat door burgemeester en wethouders ongegrond is verklaard, dan wel:
- binnen deze termijn bezwaar is ingediend en tijdens het aanhangig zijn daarvan een verzoek om een voorlopige voorziening/ schorsing is afgewezen.

Binnen 12 maanden na start bouw dient de woningbouw te zijn voltooid en het onbebouwde gedeelte volledig te zijn ingericht.

Koper dient zich te houden aan de verplichtingen als genoemd in de Algemene Bepalingen Bouwrijpe grond.

#### Artikel 10: Einde van deze overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt:

1. met wederzijds goedvinden;
2. nadat partijen alle verplichtingen zijn nagekomen;
3. bij vervulling van de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 12;
4. bij faillissement of surseance van betaling van een der partijen vóór het passeren van de notariële akte, tenzij de curator de overeenkomst wil nakomen;
5. wanneer een partij vóór het passeren van de notariële akte daartoe besluit omdat de wederpartij blijvend in verzuim is.

In de hierboven onder 1, 2 en 3 genoemde omstandigheden zullen partijen elkaar geen kostenvergoeding of schadeloosstelling in rekening brengen. In de hierboven onder 4 en 5 genoemde omstandigheden verbeurt de partij door wiens toedoen de overeenkomst eindigt een direct opeisbare boete ter grootte van de bankgarantie.

#### Artikel 11: Verzuim en Boete

Indien een Partij de bepalingen in deze overeenkomst niet nakomt, zal wederpartij hem met een aangetekende brief een redelijke termijn geven om alsnog na te komen. Wordt deze termijn overschreden, dan is de partij die in gebreke is in verzuim en verbeurt die een direct opeisbare boete ter grootte van de waarborgsom of bankgarantie.

#### Artikel 12: Ontbindende voorwaarden

Koper mag deze overeenkomst ontbinden:

- binnen de bedenkerperiode als genoemd in artikel 17;
- binnen de periode van financieringsvoorbehoud als bedoeld in artikel 3;
- indien Koper niet binnen 1 jaar na het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.

Iedere Partij kan deze overeenkomst ontbinden indien niet uiterlijk binnen 1 jaar na de ondertekeningdatum van deze overeenkomst de grond bouwrijp is of er nog geen geldig bestemmingsplan / uitwerkingsplan, projectbesluit of planologische vrijstelling is op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

Een beroep op ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief aan de wederpartij. De brief moet de wederpartij hebben bereikt binnen 2 dagen na verstrijken van de termijn van de ontbindende voorwaarde.

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



Artikel 13: Contractoverdracht

Koper mag de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst alleen overdragen aan derden na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.

Artikel 14: Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Verkoper verklaart Koper alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper verklaart op zijn beurt dat hij die informatie van zijn kant deugdelijk heeft onderzocht.

Artikel 15: Meer personen

Wordt deze overeenkomst door twee personen tegelijk ondertekend, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 16: Termijnen

Op deze overeenkomst is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17: Bedenkperiode

Koper mag deze overeenkomst zonder nadere motivering ontbinden binnen 1 week na ondertekeningdatum bij aangetekende brief aan Verkoper. De brief moet de Verkoper hebben bereikt binnen 2 dagen na verstrijken van de termijn van de bedenkperiode.

Aldus overeengekomen en getekend:

te Den Haag

te Monster

op ..... 2021

op ..... 2021

De heer/mevrouw

De heer G. Zijderveld

.....  
(handtekening koper)

.....  
Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom C.V.

De heer/mevrouw

.....  
(handtekening koper)

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



WAARMERKINGSFORMULIER

De koper(s):

Achternaam	
Voornamen	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Geboorteplaats en –datum	
Telefoon privé	
Telefoon mobiel	
E-mailadres privé	
Legitimatiebewijs en nummer	
Burgerlijke staat	

Achternaam	
Voornamen	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Geboorteplaats en –datum	
Telefoon privé	
Telefoon mobiel	
E-mailadres privé	
Legitimatiebewijs en nummer	
Burgerlijke staat	

verklaart (verklaren) in overeenstemming met artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek met deze ondertekening dat de koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld.

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper



Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Verkooptekening d.d. ....
2. Model bankgarantie
3. Bodemgeschiktheidsverklaring d.d. ....
4. Ontwerp levering (erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen), d.d. februari 2021
5. Algemene bepalingen overdracht bouwrijpe grond d.d. ....
6. Brochure regels beeldkwaliteit met stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. ....

Aldus overeengekomen en getekend:

Te .....

op ..... 2021

De heer/mevrouw

De heer/mevrouw

.....

.....

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper

