

## **Bijlage 1**

### **Voorbeeld goede doelen koopovereenkomst woning**

#### **Bijlage bij: “Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen”**

(juli 2019)

In deze koopovereenkomst zijn de specifieke wensen verwerkt, voortvloeiend uit het Goede Doelen Nederland- document: “Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen”.

Als basis is het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018) gebruikt, dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Goede Doelen Nederland hecht eraan te benadrukken dat deze koopovereenkomst derhalve nadrukkelijk niet het model is dat door hen is vastgesteld.

Deze koopovereenkomst wijkt op een aantal belangrijke punten af van het betreffende model koopovereenkomst.

De afwijkingen in deze goede doelen koopovereenkomst ten opzichte van het model koopovereenkomst vastgesteld door bovengenoemde partijen zijn in dit document duidelijk als zodanig herkenbaar:

- weglatingen zijn doorgehaald;
- toegevoegde tekst is herkenbaar doordat de tekst vet en cursief wordt weergegeven.

#### **Gebruik**

Dit voorbeeld is bedoeld voor Goede Doelen Nederland-leden om aan een makelaar of andere betrokkene te laten zien welke wijzigingen een goed doel in het algemeen wenselijk acht ten opzichte van een standaard koopovereenkomst.

Omdat goededoelenorganisaties de onroerende zaak zelf niet feitelijk hebben gebruikt, zullen zij in het algemeen niet op de hoogte zijn van eigenschappen van en gebreken aan de onroerende zaak. In deze koopovereenkomst is om die reden een aantal bepalingen opgenomen waarin de aansprakelijkheid van de goededoelenorganisatie als verkoper wordt uitgesloten.

Omdat de koopovereenkomst op een aantal punten anders is dan het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2017), dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is de toelichting die bij die model koopovereenkomst hoort niet voor alle artikelen relevant.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

**Disclaimer**

Bij de totstandbrenging van het voorliggende document is Goede Doelen Nederland zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan.

Goede Doelen Nederland aanvaardt, ondanks de nodige zorg ter zake, echter geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de inhoud van het document, noch voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen als gevolg van het gebruik of de verspreiding ervan. Het gebruik van het document geschiedt derhalve geheel voor risico van de gebruiker.

Temeer omdat zich op ieder moment een wijziging van regelgeving en/of jurisprudentie kan voordoen waarmee nog geen rekening is gehouden bij het opstellen van dit document.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

## **KOOPOVEREENKOMST WONING**

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

*Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.*

### **De ondergetekende(n):**

A. Verkoper(s)

~~Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner  
of andere medeverkoper~~

Naam: .....

~~Voornamen:~~ .....

~~Geboorteplaats:~~ .....

~~Geboortedatum:~~ .....

Straat : .....

Postcode: .....

~~Woonplaats~~ .....

E-mailadres: .....

Telefoon: .....

~~Burgerlijke staat:-~~ ~~gehuwd/geregistreerd partnerschap/  
ongetrouwd en geen geregistreerd partnerschap\*~~

~~Huwelijksgoederenrecht:~~ ~~gemeenschap van goederen/  
huwelijkse voorwaarden\*~~

~~Legitimatie~~

~~(soort en nummer):~~ .....

Toekomstig adres: .....

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

~~Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/  
geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.~~

B. Koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner  
of andere medekoper

Naam: .....

Voornamen: .....

Geboorteplaats: .....

Geboortedatum: .....

Straat: .....

Paraaf koper

Paraaf verkoper



- kadastraal bekend gemeente ....., sectie ..... no. ....  
- groot ..... hectare, ..... are, ..... centiare,  
hierna te noemen: "de onroerende zaak",  
tegen een koopsom van € ....., zegge .....

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.  
De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € .....,  
zegge .....

**1.2.** Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:  
.....

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden,  
die aan de koopovereenkomst zijn toegevoegd.

**1.3.** Het recht van erfpacht is eeuwigdurend/voortdurend/tijdelijk\* en loopt tot en met .....

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per .....

**1.4.** De canon is eeuwigdurend afgekocht/De canon is reeds vooruitbetaald tot en met ..... \*

De canon dient periodiek te worden voldaan en bedraagt thans € ..... per .....

De canon kan voor het eerst worden aangepast op .....

De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op .....

## **artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting**

**2.1.** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt,  
zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper\*.  
De notaris wordt aangewezen door koper/verkoper\*.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen  
en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn  
voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met  
betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de  
kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

**2.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt  
verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan  
verkoper wel/niet\* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing  
van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting  
(hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook)  
overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde  
overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil.

Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting  
vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper  
aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de  
notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

### **artikel 3 Betaling**

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **artikel 4 Eigendomsoverdracht**

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op ..... of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor ....., gevestigd te ....., hierna verder te noemen notaris.

**4.2.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

**4.3.** Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

### **artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom**

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € ....., zegge ..... . Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

## **artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik**

**6.1.** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: .....

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

~~**6.3.** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: .....~~

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.~~

~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

~~**6.4.1.** Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.~~

~~**6.4.2.** Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen\* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.~~

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: .....~~

~~**6.4.3.** Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.~~

Paraaf koper

Paraaf verkoper

~~6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.~~

~~6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.~~

**6.3.1. Koper wil de onroerende zaak gebruiken als: .....**

**Verkoper staat er niet voor in dat de onroerende zaak de eigenschappen heeft die nodig zijn voor het door koper beoogde gebruik als.....**

**6.3.2. Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak,**

**\*anders dan over de hem bekende eigenschappen respectievelijk gebreken waarvan blijkt uit de aan de koopovereenkomstgehechterapporten...**

**In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken volledig voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken ten aanzien van die eigenschappen respectievelijk gebreken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).**

**6.3.3. Verkoper heeft koper voldoende in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak uitgebreid te inspecteren.**

**Koper heeft het recht om ook nog direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.**

**6.3.4. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst is voor rekening en risico van koper.**

**Verkoper stelt koper in de gelegenheid om een eigen **bouwtechnische keuring** uit te voeren. De kosten hiervan zijn voor rekening van \*verkoper/\*koper. De koop wordt dan (onder meer) aangegaan onder de in artikel **15 lid 1 onder c** vermelde ontbindende voorwaarde.**

**\*Koper heeft afgezien van het verrichten van nader onderzoek.**

**\*Koper heeft **het navolgend onderzoek** laten verrichten.....**

**6.4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks, zoals onder meer olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, anders dan als hierna sub 6.5.3 vermeld. De eventuele aanwezigheid daarvan en de kosten voor verwijdering en/of**

Paraaf koper

Paraaf verkoper



*sanering zijn derhalve voor rekening en risico van koper.*

**6.5.1. Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de onroerende zaak naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in de onroerende zaak waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, anders dan hierna sub 6.5.3 vermeld. De (gevolgen van) aanwezigheid van verontreiniging**

*of materialen die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid en de (eventuele) sanering daarvan komen geheel voor rekening en risico van koper.*

**6.5.2. \*Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.**

*\*In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig/\*kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.*

*Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De (gevolgen van) aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen en de sanering daarvan komt geheel voor rekening en risico van koper.*

*\*Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt die thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.*

**6.5.3. In de onroerende zaak bevinden zich, voor zover aan verkoper bekend, de navolgende verontreinigende stoffen respectievelijk materialen:**

**\*\*,**

**\*\* en**

**\*\*.**

*Verkoper heeft koper op het bestaan van vorengenoemde stoffen respectievelijk materialen in de onroerende zaak gewezen. Koper is daarmee bekend. Met de aanwezigheid van vorenbedoelde stoffen respectievelijk materialen in de onroerende zaak is bij de vaststelling van de koopprijs rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken verband houdende met de aanwezigheid van genoemde verontreinigende stoffen respectievelijk materialen van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).*

**6.5.4 Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.**

**6.6. ~~Verkoper staat ervoor in dat~~ Voor zover aan verkoper bekend zijn er tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst 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.**

Paraaf koper

Paraaf verkoper

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 koper. 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 koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1.** Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.7.2.** Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.8.** Voor zover aan ~~V~~verkoper **bekend, bestaan verklaart dat** ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden ~~bestaan~~ wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**6.9.** Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet\* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**6.10.** In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

**6.11.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: .....

**6.12.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

**6.13.** ~~De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.~~ **De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in en de betreffende feiten en omstandigheden komen volledig voor rekening en risico van koper. Het is derhalve aan koper zelf om desgewenst onderzoek te verrichten.**

## **artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken**

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

-  
-

**7.2.** Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

**7.3.** Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

**7.4.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 8 Baten, lasten en canons**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van .....

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

## **artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht**

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**10.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn 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 koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 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.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

**10.4.** Indien koper 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 koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper 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 koper 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.

## **artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding**

**11.1.** Indien één van de 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 koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

**11.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij

Paraaf koper

Paraaf verkoper

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.

**11.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (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.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst 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.

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

**11.5.** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

**11.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

## **artikel 12 Woonplaats**

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

### **artikel 13 Registratie koopovereenkomst**

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet\* de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan .....  
De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper\*.

### **artikel 14 Identiteit partijen**

Koper 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.

### **artikel 15 Ontbindende voorwaarden**

**15.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op ..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekking heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ..... zegge ....., of een rentepercentage niet hoger dan ....., bij de volgende hypotheekvorm:

.....  
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op ..... koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

c. op..... uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door ..... (naam keurder) / nader te bepalen \* blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van €....., zegge ....., te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

**15.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**15.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de ..... werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekking aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop/In afwijking hiervan\* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': .....**Indien koper**

Paraaf koper

Paraaf verkoper

de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

#### **artikel 16 Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

#### **artikel 17 Schriftelijke vastlegging**

**17.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

**17.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de ..... werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

#### **artikel 18 Nederlands recht**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **artikel 19 Bijlagen**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- ontvangstbevestiging;

.....  
.....

Paraaf koper

Paraaf verkoper

**artikel 20 Nadere afspraken**

.....

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Paraaf koper

Paraaf verkoper



Verkoper(s)

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

Voor akkoord

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner    Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper  
verkoper

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

\_\_\_\_\_  
naam:  
plaats:  
datum:

\* Doorhalen wat niet van toepassing is