

# Koopcontract

## De ondergetekenden:

1. Achternaam :  
Voorletters :  
Adres :  
Postcode en plaats :  
Geboorteplaats en -datum :  
Telefoonnummer :  
Identiteitsbewijs, soort, nummer, plaats en datum afgifte:

.....  
Burgerlijke staat :

Tezamen hierna te noemen: "koper"

2. Achternaam :  
Voorletters :  
Adres :  
Postcode en plaats :  
Geboorteplaats en -datum :  
Telefoonnummer :  
Identiteitsbewijs, soort, nummer, plaats en datum afgifte:

.....  
Burgerlijke staat :

Tezamen hierna te noemen: "koper"

## Komen overeen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

Een perceel landbouwgrond en/of bosgrond , gelegen aan de \_\_\_\_\_ uitmakende een gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken doch ongeveer ter grootte van \_\_\_\_ m<sup>2</sup> van het perceel, kadastraal bekend als gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_, zoals schetsmatig met nummer \_\_\_\_\_ aangegeven op het aan deze overeenkomst gehechte kavelplan;

Hierna te noemen: "het verkochte".

De koopprijs bedraagt voor het verkochte:

€ \_\_\_\_\_kosten koper/vrij op naam

Zegge: \_\_\_\_\_euro kosten koper/vrij op naam

Paraaf verkoper

Paraaf koper

## Definities

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. "koop": de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. "kwaliteitsrekening": een in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
3. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. "notaris": ieder notaris, verbonden aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
5. "het verkochte": het hiervoor omschreven registergoed.

Deze koop geschiedt onder de volgende **bijzondere en algemene bepalingen**, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## Bijzondere bepalingen

### Kosten

#### Artikel 1

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de koper.  
De notariële kosten terzake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte – voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden – alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
2. Koper garandeert voor wat betreft het verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering(en) geen omzetbelasting verschuldigd is.
3. Waar in lid 2 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 of enkel in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.

### Opgaven door verkoper

#### Artikel 2

Verkoper verklaart:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
- b. Het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
  1. Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  2. Door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- c. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Paraaf verkoper

Paraaf koper



- d. Met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- e. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- f. Er zijn geen andere erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan blijkt uit de aan koper verstrekte kopie van de akte van levering en dan eventueel voortvloeit uit deze overeenkomst.
- g. Er zijn geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht dan uit de Kadastrale informatie is gebleken.
- h. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- i. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- j. Op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
- k. Het perceel waarvan het verkochte heden deel uitmaakt heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt. Indien noodzakelijk zullen ten behoeve en/of ten laste van het verkochte erfdiensbaarheden van weg worden gevestigd als te doen gebruikelijk.
- l. Dat het verkochte tot heden uitsluitend is gebruikt ten behoeve van een agrarische bestemming en/of bosbestemming.

## **Mededelingsplicht**

### **Artikel 3**

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

## **Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging**

### **Artikel 4**

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
  - Eigen deskundigheid;
  - Publicaties in (lokale) bladen;
  - Een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - Het gebezigde gebruik van het verkochte;

Waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.



## Overige verklaringen van verkoper

### Artikel 5

Verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.
- d. Het is hem niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag van voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn terzake het plan/ de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.
- f. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

## Verklaringen van koper en verkoper

### Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij garandeert dat de in artikel 2:94 c / 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is danwel zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de leveringsakte.
- c. Hij is voornemens het verkochte te (doen) gebruiken zoals in artikel 2 onder l. vermeld.
- d. Verkoper verklaart geen enkele garantie te geven dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingsplanwijziging.
- e. Koper vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, alles in de ruimste zin, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, al dan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging (danwel andere overheidsbemoeienis op het gebied van de ruimtelijke ordening, zulks in de ruimste zin), en zal verkoper daarop dan ook niet aanspreken.
- f. Koper is bekend met het feit dat, voor zoveel nodig en mogelijk, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de overige op het aan deze overeenkomst gehechte kavelplan weergegeven kavels erfdienstbaarheden en eventuele overige beperkte rechten zijn gevestigd, onder meer ten behoeve van een behoorlijke ontsluiting van de kavels. Koper verleent hierbij uitdrukkelijk medewerking/toestemming aan omliggende kavels erfdienstbaarheid welke vastgelegd zullen zijn in de akte van levering danwel in een bijzondere notariële akte. Deze verleende toestemming is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en omvat het recht voor verkoper om een ander in haar plaats als gevolmachtigde te laten optreden. Koper is verplicht in geval van overgang van (een gedeelte van) haar rechtspositie naar derden, eenzelfde volmacht door die derden aan verkoper te laten verstrekken.
- g. De in dit artikel omschreven verplichtingen van koper jegens verkoper die bestaan uit een dulden of een niet-doen, zullen in de akte van levering worden gevestigd als kettingbeding met boetebepaling en/of als kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 BW) ten



behoefte van verkoper, deze laatste verplichtingen zo nodig – uitsluitend naar het oordeel van verkoper – te versterken met kettingbeding of boetebepaling.

## **Levering**

### **Artikel 7**

De leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de notaris en wel uiterlijk vier weken na de datum waarop de laatst onder deze overeenkomst geplaatste handtekening is gezet.

## **Waarborg**

### **Artikel 8**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:

- Een waarborgsom van tien procent van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening;
- Een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent van voormelde totale koopprijs;

Zulks uiterlijk binnen tien dagen na de datum waarop de laatst onder deze overeenkomst geplaatste handtekening is gezet en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 9**

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Aanbiedingsplicht/optierecht**

#### **Artikel 11**

1. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat degene die oorspronkelijk het verkochte heeft verkaveld en verkocht het recht heeft het verkochte van koper terug te kopen en geleverd te krijgen indien en zodra er sprake is van bestemmingsplanwijziging als bedoeld in artikel 10 lid 3 van deze overeenkomst. Zij zijn overeengekomen de voorwaarden en bepalingen van dit kooprecht van verkoper vast te leggen als hierna in dit artikel opgenomen.
2. Koper verleent aan verkoper, die zulks aanneemt, voor zich danwel een door verkoper aan te wijzen derde: het recht om het verkochte te kopen onder de hierna vermelde voorwaarden en bedingen.
3. De uit de kooprecht voortvloeiende verplichtingen rusten op koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel en zullen eveneens overgaan op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel van koper ten aanzien van het verkochte.
4. De koopprijs op grond van dit recht van koop is gelijk aan de waarde zoals vast te stellen als omschreven in artikel 10, lid 2, derde en vierde zin.
5. Het is aan koper verboden om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van degene die het verkochte heeft verkaveld het verkochte geheel of ten dele aan een derde te verkopen, schenken, in een ruil of een inbrengovereenkomst te brengen dan wel in eigendom over te



dragen of daarop enig zakelijk of beperkt recht ten behoeven van een derde te vestigen, met uitzondering van het recht van hypotheek tot een bedrag van ten hoogste de koopprijs in deze overeenkomst in hoofdsom, benevens voor rente en kosten zoals te doen gebruikelijk is, mist daarbij wordt opgenomen de bepaling, dat de door deze hypotheek gedekte schuld zal kunnen worden afgelost bij de overdracht van het verkochte aan verkoper.

Bovendien zal het gedurende voorbedoelde tijd aan koper verboden zijn met betrekking tot het verkochte een lease- of huurovereenkomst aan te gaan of dit goed aan derden te verhuren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van degene welke oorspronkelijk het verkochte heeft verkaveld en heeft verkocht.

6. Indien degene welke het verkochte heeft verkaveld en heeft verkocht van het hem verleende recht van koop wenst gebruik te maken, zal hij daarvan bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan koper moeten kennis geven, na ontvangst van welke kennisgeving onmiddellijk op de bovenvermelde wijze de deskundigen zullen worden benoemd. De koopovereenkomst komt dan tot stand zodra het rapport der taxaties definitief is uitgebracht.
7. De akte van overdracht zal worden verleden voor de notaris, binnen één maand daarna: bij de ondertekening daarvan zal de koopsom en al hetgeen verkoper alsdan te dier zake is verschuldigd moeten worden betaald. De overdrachtskosten zijn voor rekening van verkoper (zijnde de verkrijgende partij in deze) inbegrepen de ter zake van overdracht te heffen belastingen. In de akte van overdracht worden alle bedingen opgenomen, die in dergelijke akten te maken gebruikelijk zijn. Koper is verplicht bij uitvoering van de kooprecht het verkochte te leveren in volle, vrije en onbelaste eigendom, vrij van beslagen en retentierechten, alles voorzover niet anders is bepaald.
8. Voor het geval bij gebruikmaking door verkoper van zijn voormeld recht van koop blijkt, dat het verkochte is belast met hypotheek wegens aan koper ter leen verstrekte of uit enigen anderen hoofde verschuldigde gelden of verleend krediet, geeft koper aan verkoper bij deze onherroepelijke volmacht om aan de hypothecaire schuldeiser te voldoen al hetgeen deze ter zake van hypothecaire vordering respectievelijk het krediet van koper te vorderen heeft voor hoofdsom, rente, extra rente en kosten, met inbegrip van de kosten van doorhaling der hypothecaire inschrijving(en). Verkoper mag het totaal aldus betaalde bedrag in mindering brengen van de door hem te betalen koopsom.
9. Indien koper in strijd handelt met enige bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, verbeurt hij ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom, behoudens het recht van verkoper om van koper te eisen vergoeding van de eventueel door hem, verkoper, geleden meerdere schade. Verkoper kan tegelijk nakoming van de boete en van de hoofdverbintenis vorderen. Koper staat echter niet in voor het feit dat door enige wettelijke bepaling afbreuk zal worden gedaan aan dit kooprecht van verkoper.



## Forum- en rechtskeuze

### Artikel 12

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederland recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing

## Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

### Artikel 13

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden zal op eerste verzoek door de notaris aan verkoper en koper worden overhandigd.

### Artikel 14

Partijen geven wel opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

## Algemene bepalingen

### Omschrijving leveringsverplichting

#### Artikel I

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:
  - a. Onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - b. Niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - c. Niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - d. Niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - e. Wat betreft de eventueel meeverkochte roerende zaken; Vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. Om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
  - b. Inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van betaling acht.
3. Voor zover het verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.



Bij het ondertekenen van de leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het verkochte eindigt, dient verkoper dit terstond aan koper mede te delen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 9 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan invoeren) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Indien koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te vergoeden.

Ingeval koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens dit contract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.

7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of koper's gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.



9. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

## **Overmacht, risico, verzekeringen**

### **Artikel II**

1. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.
2. Het risico van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. Indien verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gebouw zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt.

In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van de schade.

4. Indien koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
  - a. Verkoper is verplicht koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.  
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
  - b. Indien verkoper krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering, tenzij koper aantoont, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft.
  - c. Hetgeen verkoper ingevolge het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade moet vergoeden, behoeft hij eerst aan koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.
  - d. Indien het verkochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld.  
Indien partijen daaromtrent niet tot een overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gereede partij door de rechter in wiens ambtsgebied het verkochte zich bevindt.
  - e. Indien koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft òf indien het onder d vermelde geval zich voordoet òf de schade aan het verkochte op een dusdanig tijdstip is toegebracht, dat het onder b bedoelde aantonen door koper of de vaststelling van de onder d bedoelde schade vóór de door partijen overeengekomen datum van het ondertekenen van de leveringsakte niet mogelijk is, zal de overeenkomst op de door partijen overeengekomen datum worden uitgevoerd, met dien verstande, dat een door de notaris te bepalen bedrag van de koopprijs onder zijn berusting zal blijven, totdat het bedrag van de schade op een voor partijen bindende wijze zal zijn vastgesteld.  
Desgewenst dient verkoper genoegzaam zekerheid te stellen, zulks ter beoordeling van de notaris.



Partijen verlenen de notaris een volmacht om, zodra vaststelling van de schade zal zijn geschied, het ingehouden bedrag tot het bedrag van de schade aan koper te restitueren en het resterende aan verkoper uit te betalen.

Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van verkoper en diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen.

Koper heeft het recht van verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

## **Overneming van verplichtingen**

### **Artikel III**

1. Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper – mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard – gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen krachtens de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van dit koopcontract en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal verkoper terzake de uitvoering met koper in overleg treden.

## **Betaling en verrekening**

### **Artikel IV**

1. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.  
De tot en met de dag van het ondertekenen van de leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door verkoper en voor diens risico te worden geïnd.  
De gemeentelijke onroerende zaak belasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend.  
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de leveringsakte tussen verkoper en koper verrekend.  
Indien ten behoeve van huurders jegens verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de leveringsakte door verkoper aan koper worden overhandigd; verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden – overeenkomstig deze opgave – via notaris.



Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.

4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die – in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het verkochte – uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door de verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welk bedrag en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat – in verband met dit onderzoek – tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens de overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 2 bijzondere bepalingen, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, ingeval koper dit vordert, bij het ondertekenen van de leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de notaris middels de afrekening namens verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Indien de vastleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de leveringsakte en/of op de afrekeningen worden vermeld “omzetbelasting verlegd”.

7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, bedingt koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.



## Waarborg

### Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening.  
De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie is ontvangen.
2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.  
Ingeval verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel indien koper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze – gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door koper verbeurde dagboete. In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.  
Na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, indien verkoper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze – gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris – behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen – de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.  
Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - a. Onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - b. Afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
  - c. De clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.  
Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.



- Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerder met de daarover gekweekte rente, in te houden.
- Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot een bevoegde rechter.

## **Tekortkoming (wanprestatie)**

### **Artikel VI**

- Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen – daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie – is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - Uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs;  
of
  - De overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid I vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel VII**

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

## **Kosten bij ontbinding**

### **Artikel VIII**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris terzake dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.



Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.  
Ingeval van ontbinding door koper wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

**Slotbepalingen**

**Artikel IX**

1. Partijen kiezen terzake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
    - Verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
  - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
  - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over betaling aan de “notaris” of “in depot geven aan de notaris” wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van dit koopcontract in de openbare registers.
5. Door zijn mede-ondertekening van dit contract verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichting op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

In drievoud getekend te .....op .....

Verkoper(s)

Koper(s)

-----

-----

Paraaf verkoper

Paraaf koper