

Ref: 20170544.01 IG

KOOPOVEREENKOMST**Ondergetekenden:**

1. #de heer / mevrouw _____,
te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van na te noemen Hoogheemraadschap van
Rijnland, feitelijk adres: Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden, geboren te _____
op _____
(legitimatiebewijs: _____
met nummer _____,
afgegeven te _____
op _____), te
te dezen handelende in zijn hoedanigheid van dijkgraaf van
en ter uitvoering van het besluit van de Verenigde Vergadering de dato _____
van de publiekrechtelijke rechtspersoon
Hoogheemraadschap van Rijnland, gevestigd te Leiden, feitelijk adres: Archimedesweg 1,
2333 CM Leiden (postadres: Postbus 156, 2300 AD Leiden), ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 51137747, rechtspersonen samenwerkingsverbanden
informatienummer (RSIN) 813766928,
en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende;
hierna ook te noemen: 'verkoper';
2. de heer Bastiaan Jacobus van Wieringen, wonende te 2355 BS Hoogmade, gemeente Kaag en
Braassem, Schoollaan 17, geboren te Schoonhoven op zevenentwintig december
negentienhonderdzevenenzeventig (legitimatiebewijs: Nederlands rijbewijs met
nummer 5972077034, afgegeven te Kaag en Braassem op zeventien januari tweeduizend
zeventien);
te dezen handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd
bestuurder van
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Bastiaan Jacobus B.V., statutair gevestigd te Hoogmade, feitelijk adres: van
Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 28108055, rechtspersonen samenwerkingsverbanden
informatienummer (RSIN) 815182727,
en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende,
genoemde besloten vennootschap Bastiaan Jacobus B.V. te dezen handelende in haar
hoedanigheid van zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Pact3D Zandvoort B.V., statutair gevestigd te Hoogmade, feitelijk adres: Van
Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 67470289, rechtspersonen samenwerkingsverbanden
informatienummer (RSIN) 857011297,
en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende,

hierna ook te noemen: 'koper';

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

- a. **een perceel grond, plaatselijk bekend Kamerlingh Onnesstraat 6, 2041 CC Zandvoort, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B nummer 8471, groot drie hectare eenenveertig are en vijftig centiare;**
 - b. **een perceel grond aan/nabij de Kamerlingh Onnestraat te Zandvoort, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B nummer 7634, groot zestien are tachtig centiare,**
- samen hierna ook te noemen: 'het gekochte';

De koopprijs bedraagt

vier miljoen vierhonderdvijfduizend euro (€ 4.405.000,00) exclusief omzetbelasting.

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 7 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij Rabobank Katwijk onder nummer 15.28.26.750 (IBAN-nummer NL 65 RABO 0152 8267 50);
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
4. 'notaris': mr. Antal Camillus Theodoor De Witte te Katwijk of een van de andere notarissen van Verhees Notarissen, of zijn waarnemer;

Deze koop vindt plaats onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN**Kosten****Artikel 1**

1. De omzetbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen), zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper garandeert dat wegens de levering van het gekochte omzetbelasting is verschuldigd, aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en/of omdat het verkochte bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van die wet.
3. De koopprijs van het gekochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan verkoper voldaan.

Opgaven door verkoper**Artikel 2**

1. Verkoper garandeert:

- a. Hij is ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd tot de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken.
 - b. Het gekochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
 - als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - door de gemeente of provincie als beschermd monument.
 - c. Met betrekking tot het gekochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
 - d. Met betrekking tot het gekochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
 - e. Het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken zal/zullen bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
 - f. Na ondertekening van deze koopovereenkomst zullen door verkoper geen rechten worden verleend en/of overeenkomsten aangegaan of bestaande rechten en/of overeenkomsten gewijzigd die van invloed (kunnen) zijn op de aard of staat van het gekochte dan wel het genot en gebruik van het gekochte, tenzij koper daar vooraf mee heeft ingestemd.
2. Verkoper verklaart:
- a. Hij heeft het gekochte gebruikt als #afvalwaterzuivering.
 - b. Er zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de aan deze akte gehechte kopie van de akte van levering.
 - c. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht anders dan vermeld in de aan deze akte gehechte kopie van de akte van levering.
 - d. Met betrekking tot het gekochte en/of de eventueel meegekochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
 - e. Op het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken en installaties, rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten tijdens het ondertekenen van de akte van levering.

Geen garanties van verkoper over verontreiniging**Artikel 3**

1. Koper heeft het recht om voorafgaand aan de juridische levering, te onderzoeken of het verkochte is verontreinigd.
Verkoper geeft geen enkele garantie of verklaring met betrekking tot welke verontreiniging dan ook.
Indien het verkochte is verontreinigd heeft koper het recht om de kosten van daarmee verband houdende onderzoek- en saneringswerkzaamheden, tot het moment van levering en alleen als wordt aangetoond dat de verontreiniging is toe te rekenen aan verkoper, tot een bedrag van maximaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) exclusief omzetbelasting, in mindering te brengen op de koopsom.
2. Het risico dat achteraf blijkt dat na het moment van de levering niet eerder gesignaleerde verontreiniging in het gekochte aanwezig is welke:
 - is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de nu geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of
 - voor koper, gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik, redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten;

is voor rekening van koper.

Overige verklaringen van verkoper**Artikel 4**

1. Verkoper verklaart tot slot:
 - a. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van het gekochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
 - b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het gekochte aan, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij 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 per één juli tweeduizend acht ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het gekochte is begrepen.
 - d. Het is hem niet bekend dat het gekochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor genoemd, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit). Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op #
, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Verklaringen van koper**Artikel 5**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde lasten en beperkingen, en die welke na onderzoek als hierna bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij heeft een kopie ontvangen van de akte(n) waarbij verkoper de eigendom verkreeg.
- c. Hij is van plan het gekochte te gebruiken voor de realisatie van een bedrijventerrein, bedrijfsverzamelgebouw en woningbouw.

Mededelingsplicht verkoper- onderzoeksplicht koper**Artikel 6**

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.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen eerder vermelde voorgenomen gebruik van koper

verzetten. Verkoper is in dit verband niet aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en de geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik;
- gebreken die koper zijn meegedeeld, voor koper waarneembaar waren of uit het gebruik of de ouderdom van de opstallen waren af te leiden;
- overige alsnog blijkende gebreken, tenzij verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan koper te melden.

Koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze, om welke reden verkoper koper in de gelegenheid heeft gesteld het gekochte vóór de koop, eventueel met door koper ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt verkoper dezelfde gelegenheid.

Deze onderzoeksplicht van koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Energieprestatiecertificaat

Artikel 7

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat van het gekochte. Koper stemt ermee in dat verkoper geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.

Feitelijke levering

Artikel 8

1. De akte van levering zal worden verleden uiterlijk op 31 december 2019 ten overstaan van de notaris of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeen zullen komen.
Bij levering na 1 januari 2020 zal vanaf die datum op de koopsom een prijsindexatie conform de CBS Consumentenreeks worden toegepast.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering.
3. Het gekochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering leeg en ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
4. Koper heeft het recht te verlangen dat het gekochte in gedeelten kan worden afgenomen, ten gevolge waarvan de datum van levering en de daarmee gepaard gaande betalingsverplichting telkens voor het dan nog resterende gedeelte wordt opgeschort.

Waarborg

Artikel 9

Koper hoeft tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen geen waarborgsom te voldoen of schriftelijke bankgarantie te stellen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

Deze koop vindt plaats, onder de ontbindende voorwaarden dat:

- a. uiterlijk op het moment van juridische levering het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord en het op het goedgekeurde Stedebouwkundig Plan van 17 mei 2017 gebaseerde Uitwerkingsplan, nog niet is vastgesteld en onherroepelijk is tenzij koper de verkoper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen; en/of
- b. koper of verkoper zich erop beroept dat er op het ondertekenen van de akte van levering een verplichting bestaat om het gekochte aan, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

De ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen door uiterlijk op de eerste werkdag na de in het betreffende lid bedoelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris te verklaren dat koper deze overeenkomst ontbindt.

De ontbindende voorwaarde onder b vermeld treedt automatisch in werking door het bestaan van het voorkeursrecht en behoeft geen inroeping.

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

Roerende zaken

Artikel 11

In deze koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Overdracht van kooprechten aan een derde

Artikel 12

Koper is bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.

Van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal slechts sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.

De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 13

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

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 14

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.

Bijzondere Bepaling

Artikel 15

Verkoper en koper zijn te dezen nader overeengekomen dat in de 'akte van levering', ten behoeve van verkoper en ten laste van het gekochte, een opstalrecht dan wel erfdienstbaarheid wordt gevestigd, betreffende de thans in het gekochte aanwezige aangaande persleiding. De 'akte van levering' zal alsdan de daartoe gebruikelijke bepalingen en bedingen bevatten.

Koper verklaart te dezen nog van verkoper een grafische weergave te hebben ontvangen waaruit blijkt van de situering van de aangaande persleiding, de ligging hiervan in het gekochte is derhalve aan hem genoegzaam bekend.

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, echter als het gekochte erfpacht betreft, blijft hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald, gehandhaafd;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behalve de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behalve de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behalve de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
 - e. wat betreft de eventueel meegekochte 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. 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 gekochte is belast en om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris voor de uitvoering van de koop van belang acht.
3. Voor zover het gekochte zoals blijkt uit deze koopovereenkomst verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor koper tot nakoming van de lopende huurovereenkomsten.
Bij het ondertekenen van de akte van levering zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.
Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst een huurovereenkomst van het gekochte eindigt, moet verkoper dit direct aan koper meedelen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 10 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 voor een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.
Als 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.
Als 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. Als de door verkoper opgegeven maat of grootte van het gekochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 2 lid 2, artikel 3 en 4 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.
Het bovenstaande is niet van toepassing wanneer de desbetreffende opgave door de verkoper, zoals blijkt uit deze overeenkomst, is gegarandeerd, niet te goeder trouw heeft plaatsgevonden, dan wel het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin op heden niet is ingeschreven.
5. Het gekochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behalve die welke op grond van de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het gekochte en van de eventueel meegekochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering, in de feitelijke staat waarin het gekochte 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 gekochte en de

eventueel meegekochte roerende zaken zich heden bevinden, behalve normale slijtage. Tot de aflevering dient verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken te zorgen.

7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het gekochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of in de toekomst 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 gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan en de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring verplicht te zijn.
Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken. Koper zal pas na de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten uit te voeren, door mededeling te doen aan de personen ten opzichte van wie de rechten gelden.
9. De overdracht van het gekochte zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Als een van de partijen door 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 gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering.
3. Als verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gekochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onmiddellijk 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, maar kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade.

4. Als koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt verder 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 in geval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
 - b. Als verkoper op grond van 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. Dat wat verkoper op grond van het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade moet vergoeden, hoeft hij pas aan koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel direct na de vaststelling als hierna bedoeld.
 - d. Als het gekochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen

toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld.

Als partijen daarover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gerede partij door de rechter in wiens ambtsgebied het gekochte zich bevindt.

- e. Als koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft óf als het onder d vermelde geval zich voordoet óf de schade aan het gekochte 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 akte van levering 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 de bij de notaris gebruikelijke bepalingen en bedingen in depot zal blijven.

Desgewenst moet verkoper voldoende zekerheid stellen, ter beoordeling van de notaris.

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

5. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het gekochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de akte van levering verzekerd te houden, bij gebreke waarvan koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van verkoper en in 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. Als op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper moet eisen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze zoals blijkt uit artikel 5 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - verplicht die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te eisen, een en ander zoals in de akte van levering nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen op grond van de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van deze koopovereenkomst en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper. Als de voorzieningen vóór het ondertekenen van de akte van levering moeten worden getroffen dan zal verkoper over de uitvoering met koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het gekochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van koper.
De tot en met de dag van het ondertekenen van de akte van levering opeisbare huren moeten tot dan door verkoper en voor diens risico worden geïnd.
Verkoper is verplicht om de lasten over de op het moment van het ondertekenen van de akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen volgens plaatselijk gebruik.
2. Als door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente,

bij het ondertekenen van de akte van levering tussen verkoper en koper verrekenend.

Als ten behoeve van huurders ten opzichte van verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de akte van levering 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 akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag.
4. Verkoper eist ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het gekochte - 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 eerder genoemde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan eerder vermelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet ook 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 ten opzichte van de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.
Verkoper en eerder genoemde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en het uitbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.
5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Belastingdienst.
Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de akte van levering opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, als koper dit vordert, bij het ondertekenen van de akte van levering, een bedrag bij de notaris in depot te geven tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.
6. Als 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 als de akte van levering aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel als de notaris door middel van de afrekening namens verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.
Als de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de akte van levering en/of op de afrekeningen worden vermeld: 'omzetbelasting verlegd'.
7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, eist 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 ook uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg**Artikel V**

1. Als 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; over de waarborgsom wordt door de notaris aan koper een rente vergoed. De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar dat de waarborgsom dan wel bankgarantie is ontvangen.
2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verschuldigd zijn als koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt.
Als verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het eerder genoemde (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 akte van levering op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel als koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak zijn verplichtingen niet nakomt, eventueel naar rato van de door koper verschuldigde 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 deze koopovereenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.
Na het ondertekenen van de akte van levering, 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 en 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 zijn verplichtingen niet nakomt en indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
5. Als beide partijen hun verplichtingen niet nakomen of als de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behalve eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat door de rechter definitief 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. Als is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal afgeven, moet deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste een maand na de overeengekomen leveringsdatum;
 - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, ter beoordeling van de notaris; en
 - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.
Als het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering op grond van de bankgarantie, vermeerderd met de daarover opgebouwde rente, in te houden.
8. 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); of
- de notaris zelf, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet.

Nadat de notaris dit aan partijen schriftelijk heeft verklaard, kunnen partijen zich binnen een maand na dagtekening tot de rechter wenden ter oplossing van het geschil.

Tekortkoming (wanprestatie)**Artikel VI**

1. 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.
2. Als een van de partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen een of meer van haar verplichtingen niet nakomt - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen afgeven van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete wordt afgetrokken van eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling en de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 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 akte van levering.

Kosten bij ontbinding**Artikel VIII**

Bij ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de werkzaamheden van de notaris voor deze koopovereenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Bij 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.

Bij 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 deze koopovereenkomst aan koper overhandigd is te ontbinden,

komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen**Artikel IX**

1. Partijen kiezen in verband met de koop, tot de akte van levering is ondertekend, woonplaats op het kantoor van de notaris, waar deze koopovereenkomst blijft bewaard.
2. Als 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 gekochte;
 - verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het gekochte;
 - 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 deze koopovereenkomst 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, zo nodig de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers.

Getekend te op

verkoper

koper