



Waterland Notariaat

Kenmerk: 21279.01MG

KOOPCONTRACT

bloot eigendom Noordmeerweg 12 te Broek in Waterland

De ondergetekenden:

1. Klaas Sikko Heldoorn, _____nummer: _____, geldig tot _____, woonplaats kiezend ten kantore van Gemeente Waterland, geboren te Sneek op 6 september 1956, te dezen vertegenwoordigende als (waarnemend) burgemeester, ingevolge artikel 171 van de gemeentewet, de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Waterland**, met adres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 37158345, en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de dato * met nummer *, Gemeente Waterland, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. **Ina Maria Elisabeth Fortuyn**, Nederlands paspoortnummer: NNJ7C95C4, geldig tot 14 augustus 2025, wonende Noordmeerweg 12, 1151 CV Broek in Waterland, geboren te Amsterdam op 30 januari 1944, niet-hertrouwd weduwe van de heer Henri Matthijs Chavannes en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

de volgende registergoederen:

twee percelen grond, belast met het recht van erfpacht toebehorende aan Koper, met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit een woonhuis met schuren en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente **Broek in Waterland, sectie F nummers 182**, ter grootte van vijfenveertig centiare (45 ca) en **183**, ter grootte van vijf are en dertig centiare (5 a 30 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit een woonhuis met schuren en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Noordermeerweg 12, 1151 CV Broek in Waterland**,

hierna te noemen: **het Verkochte**;

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte: éénhonderdachtenzestigduizend vijfhonderd euro (**€ 168.500,00**).

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Koop:**
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. **Kwaliteitsrekening:**

de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 5. te noemen Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer Notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de ABN AMRO Bank NV, **NL47ABNA0592658171** en ten name van Waterland notariaat;

3. **Leveringsakte:**
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 5. te noemen notaris;
4. **Leveringsdatum**
de datum als bedoeld in artikel 7;
5. **Notaris**
mr. Rob Cremers, notaris te Purmerend, dan wel diens waarnemer of associé.

De Koop geschiedt 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. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **Koper**. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen zijn voor rekening van Verkoper.
b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
2. 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 (Wbr), is voor rekening van **Koper**.
3. Verkoper garandeert voor wat betreft het Verkochte en de in artikel 14 vermelde roerende zaken **niet** te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering(en) geen omzetbelasting verschuldigd is.

Opgaven door Verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
- b. Het Verkochte zal worden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich op de datum van ondertekening van de akte van levering bevindt.
- c.
 - 1. Op het Verkochte zijn van toepassing de bepalingen waaronder het Verkochte in erfpacht werd uitgegeven blijkens akte op 10 maart 2006 verleden voor mr. R. Bosboom, destijds notaris te Monnickendam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar (destijds) in Register Hypotheken 4 op 13 maart daarna in deel 11549 nummer 63.
 - 2. De erfpacht is tijdelijk en loopt tot en met 31 december 2030. De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op 1 januari 2021 (één-jaarlijkse indexering) en 1 januari 2021 (vijf-jaarlijkse herziening).
 - 3. De einddatum van het recht is 31 december 2030.
 - 4. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is woning met schuren. Het Verkochte is gebouwd / verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
 - 5. De canon dient bij vooruitbetaling in één termijn, vervallende per 1 januari van elk jaar, te worden voldaan en bedraagt thans € 5.406,37 per jaar.
- d. Vooruitbetaalde canon zal voorzover van toepassing worden verrekend bij het verlijden van de notariële akte.
- e. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende zakelijke lasten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers en blijkende uit de laatste akte van levering en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte, gebruik

Artikel 3

De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het zich op de datum van ondertekening van de akte van levering bevindt.

Verklaringen van Koper

Artikel 4

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
 - de laatste akte van levering de dato 14 augustus 2020;
 - taxatierapport Hoekstra en van Eck;
 - taxatierapport Broersma Makelaardij.
- c. Hij is voornemens het Verkochte te blijven gebruiken als woonhuis met schuren;
- d. bekend te zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen en andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het

Burgerlijk Wetboek en andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, zoals eventueel vermeld in het eigendomsbewijs.

Ontbindende voorwaarden **Artikel 5**

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

- a.** Koper niet uiterlijk op **11 december 2020** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een erkende geldverstrekker voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom gelijk aan **koopsom**, onder de bij de grote erkende geldverstrekker instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen; en Koper tevens (tenminste één afwijzing) uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), deze overeenkomst wil ontbinden; en/of
- b.** er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk 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.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunning, toestemming en toezegging(en).

Waarborg **Artikel 6**

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

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulkas uiterlijk op **18 december 2020** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

Levering **Artikel 7**

De Leveringsakte zal worden verleden op **5 februari 2021 om 14.00 uur**, of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de notaris.

Forum- en rechtskeuze
Artikel 8

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid
Artikel 9

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.

Verdere bijzondere bepalingen
Artikel 10

Partijen geven wel toestemming aan de Notaris om kopieën van de concept Leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening met alle bijlagen, ter informatie te verzenden naar hun adviseur(s), zoals bijvoorbeeld de makelaar, hypotheekbemiddelaar etc.

Verklaring Koper
Artikel 11

Indien het erfpachtsrecht is bezwaard van een recht van hypotheek, zal de hypotheekhouder in kennis gesteld worden van het voornemen de bloot eigendom te verwerven.

Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging
Artikel 12

1. In opdracht van Koper is in maart 2020 een bodemonderzoek uitgevoerd door Landview B.V., waarvan de conclusies zijn toegevoegd in het NVM taxatierapport van Broersma Makelaardij B.V.
Uit de beschikbare bodeminformatie over het Verkochte blijkt dat er in 1993 een ondergrondse tank is verwijderd en dat hierbij met minerale olie verontreinigde grond is gesaneerd. Er zijn volgens het evaluatierapport van Ecocontroll uit 1993 lichte verontreinigingen met minerale olie achtergebleven.
Uit het bodemonderzoek van Landview blijkt dat er in de bodem tot 1,5 meter diepte lood is aangetroffen tot boven de interventiewaarde. Landview heeft de totale omvang van de verontreiniging ingeschat op een volume van ca. 250 m3 grond.

Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25m³ boven de interventiewaarde verontreinigde grond). Graafwerkzaamheden op dit perceel worden gezien als saneren, hiervoor is een BUS-melding of saneringsplan noodzakelijk. Landview rapporteert dat er sprake is van oud stadspuin in de bodem en dat dit niet specifiek asbest verdacht is.

2. Koper verklaart dat Verkoper hierbij aan de mededelingsplicht heeft voldaan. Koper kan Verkoper in dit kader niet aanspreken op niet-nakoming, non-conformiteit, onvoorziene omstandigheden of het niet hebben voldaan aan de mededelingsplicht.

Omzetting erfpachtbepalingen en vestiging erfdienstbaarheden Artikel 13

1. De rechten en verplichtingen voor de Verkoper en Koper jegens elkaar, voortvloeiend uit de erfpachtbepalingen, worden voorzover nog van belang voor de nieuwe rechtsverhouding met Koper, zulks ter beoordeling van het College van burgemeester en wethouders, bij de juridische levering omgezet in rechten en verplichtingen tussen de Verkoper en de Koper jegens elkaar met betrekking tot de volle eigendom.
2. Koper verbindt zich in de notariële akte van levering voorzover nodig en mogelijk een erfdienstbaarheid te vestigen welke voor Koper de verplichting bevat om te dulden dat door Verkoper (of door Verkoper aangewezen derden) aangebrachte palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken 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 van het 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.
De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en Koper verlenen hierbij 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 hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.
3. Voor zover het Verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper 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 die 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 (verdere) door Verkoper of Koper in 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 koopcontract is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied;
- het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.

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 Kopers 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 uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), 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 en documenten 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 (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden 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 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. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. 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 aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte 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. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd.
Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij het Verkochte niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart het Verkochte te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
 - a. zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin dit zich bevindt, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor

- rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
- b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstellende Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), 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 die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van 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. Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend. Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde 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 aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de 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 overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - 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 overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen 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, alsmede Koper 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 overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels. Verkoper en Koper 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 zullen verstrijken.
5. De partij, die volgens dit koopcontract 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 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag 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, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
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. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
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 overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking 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; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed. De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem 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 Koop 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 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 Koop 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 dan wel of er sprake is van tekortschieten, 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 datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
 - b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht 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.
7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop 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 de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop 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. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, 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:
 - a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van 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
 - b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op 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 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 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden **Artikel VII**

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

Kosten bij ontbinding **Artikel VIII**

Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van de Koop 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 de Koop 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 ter zake van 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 de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij 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 de Koop voortvloeiende verplichtingen;

- c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
 4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
 5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.

Getekend te _____ op _____

Verkoper

Koper

K.S. Heldoorn namens
gemeente Waterland

I.M.E. Fortuyn



Verklaring koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te _____ op _____