

KOOPOVEREENKOMST

inzakete Moerdijk

De ondergetekenden:

1. **a. De heer**....., geboren teop....., houder van een Nederlands paspoort nummer....., ongehuwd/gehuwd en
 b. Mevrouw....., geboren teop....., houder van een Nederlands paspoortgehuwd, beiden wonende te
 hierna gezamenlijk te noemen: **Verkoper**;

 en
2. **De gemeente Moerdijk**, zetelende te Zevenbergen, aan de Pastoor van Kessellaan 15, ter uitvoering van de artikelen 160 lid 1 sub d en 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.J. Moerkerke, hierna te noemen: **Koper**

komen hierbij het volgende overeen:

ARTIKEL 1. DEFINITIES.

- 1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:
 - '**Akte van Levering**':
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering.
 - '**Eigendomsbewijs**':
de titel waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen.
 - '**Koopdatum**':
de datum waarop de Koopovereenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Koopovereenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij deze akte heeft ondertekend, als datum geldt waarop de Koopovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
 - '**Koopovereenkomst**':
deze overeenkomst van koop en verkoop.
 - '**Kwaliteitsrekening**':
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt.
 - '**Notaris**':
Notariskantoor Signa, Gildelaan 11, 4761 BA Zevenbergen, 0168-325050.
 - '**Openbare Registers**':
het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
 - '**Overdrachtsdatum**':
de datum waarop de Akte van Levering wordt ondertekend.
 - '**Partij**':
Verkoper of Koper.
 - '**Partijen**':
Verkoper en Koper gezamenlijk.
 - '**Verkochte**':
De onroerende zaak, gelegen te Moerdijk, aan de....., kadastraal bekendsectie..... nummer, groot..... are encentiare.
- 1.2 De bijlagen bij deze Koopovereenkomst en de annexen bij die bijlagen vormen een

integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst. Enige verwijzing naar deze Koopovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen en annexen.

- 1.3 Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

ARTIKEL 2. KOOP.

Verkoper verkoopt hierbij aan Koper, die hierbij van Verkoper koopt het Verkochte.

ARTIKEL 3. KOOPPRIJS.

De koopprijs van het Verkochte bedraagt € exclusief belasting.

ARTIKEL 4. LEVERING, OVERDRACHT EN TERHANDSTELLINGEN.

- 4.1 De Akte van Levering zal op de Overdrachtsdatum worden ondertekend ten overstaan van de Notaris. De overdrachtsdatum is niet eerder dan 6 maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst en niet later dan 8 maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst.
- 4.2 Partijen verzoeken de Notaris hierbij om na het ondertekenen van de Akte van Levering een afschrift of een woordelijk gelijkluidend uittreksel daarvan te doen inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers teneinde de gerechtigdheid tot het Verkochte te doen overgaan op Koper.
- 4.3 Verkoper heeft alle titelbewijzen met betrekking tot het Verkochte, voor zover Verkoper deze bezit, doch in ieder geval het Eigendomsbewijs, vóór de ondertekening van de Koopovereenkomst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld casu quo ter hand doen stellen.
- 4.4 Deze akte zal onder de Notaris berusten; een kopie daarvan met bijbehorende bijlage(n) zal door de Notaris aan Partijen worden verstrekt.
- 4.5 Verkoper zal uiterlijk bij de ondertekening van de Akte van Levering alle sleutels van het Verkochte aan Koper ter hand (doen) stellen.
Voorts zal Verkoper uiterlijk bij de ondertekening van de Akte van Levering aan Koper ter hand (doen) stellen alle andere bescheiden die (in)direct verband houden met de gerechtigdheid tot het Verkochte. Voor zover Verkoper op enigerlei wijze daarbij zelf belang houdt, is hij slechts verplicht aan Koper een afschrift of uittreksel van die bescheiden af te (doen) geven.

ARTIKEL 5. KOSTEN EN BELASTINGEN.

- 5.1 Alle kosten verband houdende met de Koopovereenkomst, de levering en de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Koper.
- 5.2 Ingeval de Koopovereenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van één of meer makelaar(s) en/of andere adviseur(s) wordt/worden de door die makelaar(s) en/of andere adviseur(s) in rekening te brengen courtage respectievelijk (bemiddelings)kosten gedragen door de Partij, die de betreffende makelaar en/of adviseur -al dan niet door middel van een overeenkomst tot dienstverlening- de opdracht tot bemiddeling heeft gegeven.
- 5.3 Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst in onderling overleg zijn alle door de Notaris gemaakte kosten verbandhoudende met de Koopovereenkomst en de vastlegging daarvan in deze akte, alsook die welke verbandhouden met reeds door de Notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst verrichte werkzaamheden, waaronder uitdrukkelijk begrepen het notarieel honorarium, de diverse verschotten zoals de kadastrale rechten en eventuele (kadastrale) onderzoekskosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, voor gezamenlijke rekening van Verkoper en Koper en wel ieder voor een gelijk deel.
- 5.4 Indien een ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, zijn de in de vorige zin bedoelde kosten voor rekening van de Partij die een beroep doet op of ten behoeve van wie de

ontbindende voorwaarde was opgenomen, terwijl die kosten ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van Partijen voor rekening van de tekortkomende Partij komen.

ARTIKEL 6. TE VERREKENEN ZAKELIJKE LASTEN.

- 6.1 Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, waaronder onder meer te verstaan - indien en voor zover geheven- de onroerendezaakbelasting en de waterschapslasten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, over het lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last door de Notaris worden begroot op basis van de aanlag van het voorafgaande jaar, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 6.2 Met betrekking tot andere lasten dan die in lid 1 van dit artikel bedoeld, zal geen verrekening plaatsvinden.

ARTIKEL 7. WAARBORG SOM/BANKGARANTIE.

Partijen zijn overeengekomen dat door Koper geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

ARTIKEL 8. BETALINGEN.

- 8.1 Betalingen zullen plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.
- 8.2 Koper zal de koopprijs, de in Artikel 5 bedoelde kosten en de te betalen bedragen ter verrekening van de in Artikel 6 bedoelde lasten, vóór het ondertekenen van de Akte van Levering op de Kwaliteitsrekening storten, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutatatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.
- 8.3 De Notaris is verplicht om:
- a. uit het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde, aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hen moet voldoen om zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting na te kunnen komen en voorts te betalen aan de betreffende gerechtigde(n) alle overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald; en
 - b. aan Verkoper te betalen: de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde na aftrek -overeenkomstig het in dit lid onder a. bepaalde- van hetgeen Verkoper aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte verschuldigd is en van de overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald.
- Indien het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde niet toereikend is om de onder sub a. van dit lid bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende bedrag vóór het ondertekenen van de Akte van Levering te betalen door storting van dat ontbrekende bedrag op de Kwaliteitsrekening, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutatatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.
- Verkoper machtigt de Notaris om alle vereiste inlichtingen in te winnen bij de bedoelde hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s).
- 8.4 De Notaris zal de in lid 3 bedoelde betalingen eerst verrichten, zodra -na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de Notaris- vaststaat dat Verkoper, met inachtneming van het in lid 3 onder sub a. bepaalde, heeft voldaan aan zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting.

Het is Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van de in de vorige zin bedoelde betalingen, in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek, één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

ARTIKEL 9. LEVERINGSVERPLICHTING.

Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren, die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig is;
- b. vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
- c. vrij is van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen, een en ander voor zover daarvan hierna uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt.

ARTIKEL 10. OPGAVEN EN GARANTIES VERKOPER.

10.1 Verkoper garandeert Koper:

- a. dat het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden verkocht en geleverd;
- b. dat geen verbeteringen of herstellingen aan het Verkochte van overheidswege of door nutsbedrijven zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet ten genoegen van de desbetreffende instantie zijn uitgevoerd;
- c. dat krachtens de Woningwet tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk zijn aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- d. dat er ten aanzien van het Verkochte geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. dat er ten aanzien van het Verkochte tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn aangekondigd of medegedeeld.
- f. dat, voor zover Verkoper bekend is, het Verkochte of een gedeelte daarvan niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving:
 - (i) als beschermd monument in de zin van artikel 3.1, 3.2 of 3.3 van de Erfgoedwet;
 - (ii) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, als bedoeld in artikel 9.1 Erfgoedwet jo artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - (iii) door de gemeente of provincie, als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. dat ter zake van het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
- h. dat met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen eventuele huurders van het Verkochte) bestaan uit hoofde van voorkeursrechten, optierechten of huurkoopovereenkomsten;
- i. dat er geen 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;
- j. dat het Verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- k. dat er, voor zover Verkoper bekend is, ter zake van het Verkochte geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan en dat er ter zake van het Verkochte geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn ingeschreven in de Openbare Registers;
- l. dat blijkens een kadastraal uittreksel ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;
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 Openbare Registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

- m. dat het Verkoper niet bekend is of de gemeente waarin het Verkochte is gelegen, een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft vastgesteld, noch dat er beleidsvoornemens zijn met betrekking tot een dergelijk plan en/of een dergelijke verordening, noch dat er beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte;
 - n. dat het Verkochte niet is bebouwd/gebouwd casu quo verbouwd in strijd met (een) verleende bouwvergunning(en) en/of zonder de daartoe vereiste (bouw)vergunning(en);
 - o. dat de zich in het Verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren, dat het gebruik daarvan niet op enigerlei wijze door de daartoe bevoegde instantie(s) is beperkt en dat daarop geen retentierechten rusten. De Koper zal te allen tijde een NEN-keuring laten uitvoeren en eventuele gebreken in rekening brengen bij de Verkoper. Deze rekening dient door Verkoper te zijn betaald binnen 14 dagen, en in ieder geval voor de Overdrachtsdatum. Door het verstrijken van de betalingstermijn is Verkoper van rechtswege in verzuim. Indien er niet tijdig betaald is door Verkoper, stemt verkoper er mee in dat de openstaande factuur verrekend zal worden bij de Overdrachtsdatum bij de Notaris, zoals verwoord in Artikel 30. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zal Koper de Leveringsdatum opschuiven dan wel de koop ontbinden, beiden met het vorderen van een boete, conform Artikel 23 lid 2;
 - p. dat het Verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool, alsmede dat het Verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet;
 - q. dat het Verkochte rechtmatige en onbeperkte uitgang heeft op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
 - r. dat overeenkomsten ter zake van het Verkochte gesloten met nutsbedrijven en andere overeenkomsten ter zake van het Verkochte (zoals onderhoudscontracten) op de Overdrachtsdatum zullen zijn beëindigd;
 - s. dat er, voor zover Verkoper bekend is, met betrekking tot het Verkochte of een (onder)deel daarvan geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- 10.2 De in lid 1 vermelde verklaringen en garanties laten onverlet het overigens in deze akte bepaalde.

ARTIKEL 11. GEBRUIK EN EIGENSCHAPPEN.

- 11.1 Het Verkochte wordt door Verkoper gebruikt als woning.
Verkoper garandeert dat het gemelde gebruik het normale gebruik is als bedoeld in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
Het is Verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.
Koper is voornemens het Verkochte overeenkomstig gemeld gebruik te gebruiken (bestemd voor de verkoop).
- 11.2 Aan Verkoper zijn geen onzichtbare gebreken bekend.
- 11.3 Verkoper verklaart dat het Verkochte de eigenschappen bezit die voor een gebruik, als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel, nodig zijn. Dit betekent dat het Verkochte op de Overdrachtsdatum in ieder geval, doch niet uitsluitend, beschikt over een keuken, inclusief werkende keukenapparatuur, en badkamer en sanitair inclusief kranen, eventuele boilers, cv-installatie en de nodige toebehoren. Indien een van deze ontbreekt, zal dit bij de Overdrachtsdatum door de notaris verrekend worden, zoals verwoord in Artikel 30.

ARTIKEL 12. ENERGIE-PRESTATIECERTIFICAAT.

Verkoper zal uiterlijk voor de ondertekening van de Akte van Levering een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigen.

ARTIKEL 13. LEVERING.

- 13.1 Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum aan Koper juridisch in bezit worden gesteld. Tenzij anders tussen Partijen na ondertekening van deze overeenkomst wordt overeengekomen zal de feitelijke levering van het Verkochte op de Overdrachtsdatum geschieden in de staat waarin het Verkochte zich op de Koopdatum bevond, vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik, een en ander zoals in Artikel 18 nader bepaald, ontruimd -behoudens de eventueel aan Koper meeverkochte Roerende Zaken- en ongevorderd.
- Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig schuldenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 13.2 Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van Levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
- Koper heeft het recht om het Verkochte voorafgaand aan de ondertekening van de Akte van Levering te inspecteren.
- 13.3 Gedurende de periode tussen het ondertekenen van deze overeenkomst en het daadwerkelijk leveren via de Notaris is de Verkoper verplicht mee te werken aan eventuele bezichtigingen van opvolgende kopers en/of huurders van Koper. Deze medewerking kan, naast regulier ingeplande bezichtigingen via de verkopend makelaar, onder meer maar niet limitatief bestaan uit medewerking verlenen aan openstelling voor bezichtiging, landelijke of regionale open huizenroutes/dagen of anderszins projecten of initiatieven ter bevordering van de verkoop of verhuur van het Verkochte.
- 13.4 Als de Koper dit wenst zal de Verkoper het gekochte of aangewezen delen daarvan, door middel van een zogenaamde ABC-akte, rechtstreeks leveren aan een of meer door de Koper op te geven derden die als gevolg van een overeenkomst met de Koper recht hebben op levering, op voorwaarde dat die derden het Verkochte aanvaarden met de eigenschappen, beperkingen en lasten waaronder de Koper het heeft gekocht en de Verkoper ter zake daarvan en de begrenzing en grootte in geval van overdracht van een gedeelte, volledig kwiteren.
- Het eerder vermelde mag niet leiden tot verzwaring van de verplichtingen van Verkoper noch tot vermindering van zijn aanspraken op de Koper; de overeenkomst tussen Verkoper en Koper blijft dan ook onverkort van kracht.

ARTIKEL 14. OVERGANG/OVERDRACHT VAN RECHTEN.

- 14.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden -daaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers- ten aanzien van het Verkochte heeft.
- Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten -om welke reden ook- de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.
- 14.2 Koper is te allen tijde na de Overdrachtsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

ARTIKEL 15. RISICO, BATEN EN LASTEN.

Vanaf het in de Akte van Levering vermelde tijdstip van ondertekenen van die akte is het Verkochte voor risico van Koper en vanaf de Overdrachtsdatum komen de baten en lasten van het Verkochte ten goede aan respectievelijk voor rekening van Koper, alles tenzij de feitelijke levering van het

Verkochte aan Koper, als bedoeld in Artikel 13 lid 1, eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van de dag van die eerdere feitelijke levering overgaat op Koper en de baten en lasten van het Verkochte alsdan ook reeds met ingang van die dag ten goede komen aan respectievelijk voor rekening komen van Koper.

ARTIKEL 16. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN EN ANDERE BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN.

- 16.1 Voor bestaande erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de bijgevoegde kopie van de laatste akte van levering (**bijlage 1**).
- 16.2 Partijen zijn overeengekomen dat er vóór de Overdrachtsdatum door de Notaris een onderzoek bij de Openbare Registers zal worden ingesteld naar aan het Verkochte verbonden lasten, verplichtingen en/of beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen, kenbaar uit de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- a. de (laatste) akte(n) van levering; en/of
 - b. andere akten waarbij gemelde rechten werden gevestigd.
- Indien uit vorenbedoeld onderzoek bij de Openbare Registers blijkt, dat aan het Verkochte dergelijke lasten, verplichtingen en/of beperkingen verbonden zijn, die voor Koper niet kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij het recht tot uiterlijk acht (8) dagen nadat hij de uitslag van dat onderzoek heeft ontvangen, de Koopovereenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling daartoe onder opgaaf van redenen aan de Notaris en Verkoper.
- De kosten van bedoeld onderzoek zijn voor rekening van Verkoper.

ARTIKEL 17. TENIETGAAN, BESCHADIGING, ACHTERUITGANG.

- 17.1 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van ondertekenen van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is Verkoper verplicht Koper binnen achtenveertig (48) uur nadat het onheil hem bekend is geworden, in kennis te stellen van de schade aan het Verkochte conform het bepaalde in Artikel 26.
- Koper heeft gedurende een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde mededeling, het recht de Koopovereenkomst te ontbinden door middel van de mededeling daartoe, als in lid 1 bedoeld.
- Na verloop van het in de vorige zin bedoelde tijdvak van veertien (14) dagen vervalt het recht van Koper om de Koopovereenkomst te ontbinden.
- 17.2 Indien, ingevolge het hiervoor in lid 1 bepaalde, de Koopovereenkomst niet wordt ontbonden vanwege het feit dat Koper de in lid 1 bedoelde mededeling tot ontbinding niet of niet tijdig heeft gedaan, zal:
- a. het Verkochte worden overgedragen in de staat waarin het zich alsdan op de Overdrachtsdatum bevindt; en
 - b. Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper uit welke hoofde ook heeft jegens verzekeraars en/of anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan het Verkochte betreffen.
- 17.3 Verkoper draagt er zorg voor dat ter zake van het Verkochte een opstalverzekering op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde is gesloten en zal die verzekering eerst doen eindigen op de Overdrachtsdatum om vierentwintig uur (24.00u).
- Koper zal het Verkochte doen verzekeren als in de vorige zin bedoeld met ingang van de Overdrachtsdatum om nul uur (0.00u).

ARTIKEL 18. HUUROVEREENKOMSTEN E.D.

Verkoper garandeert Koper dat ter zake van het verkochte geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

Evenmin zullen op de overdrachtsdatum dergelijke overeenkomsten zijn gesloten.

ARTIKEL 19. ONDER- OF OVERMAAT.

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

ARTIKEL 20. MILIEUBEPALING.

- 20.1 Verkoper verklaart het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning, 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; of
 - anderszins,
- 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 thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 20.2 Voor zover aan Verkoper bekend:
- a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 20.3 Betreffende de eventuele verontreiniging in het Verkochte zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
- 20.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 20.5 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte wel/geen asbesthoudende stoffen verwerkt. Aanwezige asbesthoudende stoffen dienen door Verkoper voor de Overdrachtsdatum verwijderd te zijn, tenzij Partijen overeenkomen dat deze asbesthoudende stoffen in het Verkochte zullen achterblijven.

ARTIKEL 21. LEVERING AAN EEN ANDER.

Verkoper zal op verzoek van Koper op de Overdrachtsdatum het Verkochte leveren aan een of meer door Koper aangewezen personen, in welk geval Koper Verkoper hierbij nu voor alsdan garandeert dat alle verplichtingen van Koper jegens Verkoper voortvloeiende uit de Koopovereenkomst stipt (zullen) worden nagekomen.

ARTIKEL 22. INFORMATIE- EN ONDERZOEKSPlicht.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper verlangd mag worden, dan wel uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend is of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn. Verkoper heeft daartoe o.a. de bijgevoegde vragenlijsten ingevuld.

ARTIKEL 23. TEKORTSCHIETEN.

- 23.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 23.2 Indien één van de Partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, na de dag waarop de aangetekende brief of het deurwaardersexploit is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit de Koopovereenkomst, 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 Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs met opschuiving van de leveringsdatum met een zelfde periode; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs; of
 - c. De nalatigheid zelf op te heffen en de gemaakte kosten bij de nalatige Partij in rekening te brengen.
- 23.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 23.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 23.5 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 9 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de Notaris zijn betaald.

ARTIKEL 24. HOOFDELIJKHEID.

Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Verkoper of aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.

Onder Verkoper respectievelijk Koper worden rechtsopvolgers begrepen.

ARTIKEL 25. ONTBINDENDE VOORWAARDEN/ONTBINDINGSRECHTEN.

Partijen zijn overeengekomen dat voor Koper en Verkoper geen ontbindende voorwaarden ten aanzien van de Koopovereenkomst van toepassing zijn en dat aan Koper en Verkoper ten aanzien van de Koopovereenkomst geen ontbindingsrechten toekomen.

ARTIKEL 26. MEDEDELINGEN.

Alle mededelingen, kennisgevingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de Koopovereenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per fax, aangetekende brief of deurwaardersexploit.

Indien mededelingen, kennisgevingen en verzoeken respectievelijk vorderingen per fax hebben plaatsgevonden respectievelijk zijn ingesteld, dienen deze op straffe van verval onverwijld per aangetekende brief of deurwaardersexploit te worden bevestigd, waarbij de datum van verzending van de fax geldt als datum van ontvangst.

ARTIKEL 27. WOONPLAATSKUZE.

Ter zake van de Koopovereenkomst casu quo de uitvoering van de Koopovereenkomst en de fiscale gevolgen daarvan kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de Notaris.

ARTIKEL 28. FORUM- EN RECHTSKEUZE.

- 28.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
- 28.2 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 29. DIVERSEN.

- 29.1 De rechten uit de Koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar, met dien verstande dat:
- a. indien het bepaalde in Artikel 21 toepassing vindt, Koper bevoegd is zijn rechten uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de door hem aangewezen perso(o)n(en);
 - b. nadat het Verkochte is geleverd, rechten uit de Koopovereenkomst die ook na de levering geldend zijn doch niet reeds krachtens het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op een rechtsopvolger van Koper en/of op de op grond van het in Artikel 21 bepaalde door Koper aangewezen perso(o)n(en), aan een rechtsopvolger kunnen worden overgedragen.
- Derden kunnen -behoudens het in Artikel 21 en het in de vorige zin bepaalde- geen enkel recht aan de Koopovereenkomst ontleen.
- 29.2 De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 30. GEBREKEN EN VERREKENING

- 30.1 Indien Koper naar aanleiding van een NEN-keuring of een Bouwkundige keuring gebreken constateert die normaal gebruik van het Verkochte verhinderen, dient Verkoper deze gebreken voor de Overdrachtsdatum voor eigen rekening te herstellen.
- 30.2 Indien Verkoper deze gebreken niet tijdig, uiterlijk 10 werkdagen voor de Overdrachtsdatum, naar genoegen van Koper heeft hersteld, heeft Koper het recht deze gebreken op kosten van Verkoper te herstellen.
- 30.3 Verkoper dient de kosten van de herstelwerkzaamheden uiterlijk 5 werkdagen voor de Overdrachtsdatum rechtstreeks te voldoen aan Koper.
- 30.4 Indien er niet tijdig betaald is door Verkoper, stemt Verkoper er mee in dat de kosten van de herstelwerkzaamheden verrekend zullen worden met de Koopprijs bij de Overdrachtsdatum bij de Notaris via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.
- 30.5 Indien de gebreken niet voor de Overdrachtsdatum hersteld zijn en daardoor verrekening bij de Notaris niet mogelijk is, komen Verkoper en Koper bij deze overeen de Overdrachtsdatum te verplaatsen totdat Verkoper de kosten van de herstelwerkzaamheden rechtstreeks aan Koper heeft voldaan met een maximale uitsteltermijn van één maand. Indien binnen die termijn de kosten van de herstelwerkzaamheden niet zijn voldaan, dan heeft Koper het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden met toepassing van Artikel 23 van deze Koopovereenkomst.

ARTIKEL 31. MOERDIJKREGELING EN ONTBINDING.

Deze Koopovereenkomst is een uitwerking van de beleidsregel "De Moerdijkregeling", welke is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk d.d.De regels zoals vastgesteld in de beleidsregel zijn onverkort van toepassing op deze Koopovereenkomst. Indien er sprake is van misbruik door Verkoper van De Moerdijkregeling leidt dit tot ontbinding van de Koopovereenkomst. Alle gemaakt kosten komen dan voor rekening van de Verkoper. De ontbindende voorwaarde vervalt bij de levering bij de notaris.

BIJLAGEN:

1. Kopie laatste akte van levering
2. Vragenlijst voor de aankoop van een woning
3. Lijst van zaken

Aldus overeengekomen te

Moerdijk op _____

de verkoper,

Zevenbergen op _____

de koper,

A.J. Moerkerke