1702580

KOOPOVEREENKOMST AGRARISCH BEDRIJF

Model koopovereenkomst voor Agrarisch Bedrijf (model juni 2015). Vastgesteld door de Vereniging Agrarisch Specialisten voor het Notariaat VASN, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters NVR.
Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een * is opgenomen, dient ofwel een keuze te worden gemaakt, ofwel betreft dit *optionele* tekst. Is de *optionele* tekst niet van toepassing, dan kan deze volledig worden verwijderd. Overige tekst die niet van toepassing is, dient herkenbaar te worden doorgehaald.

Bij deze koopovereenkomst behoort een toelichting op de koopovereenkomst.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

Naam:	**en, beiden wonende Steenbergen, optredend als eigenaar/eigenaresse/vennoten van de vennootschap onder firma**
Geboortedatum:	[redacted]
Geboorteplaats:	**Steenbergen**
Straat:	
Postcode:	
Woonplaats	**Steenbergen**
E-mailadres:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
Burgerlijke staat:	**Gehuwd**
Legitimatie:	[redacted]
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel	**20168706**

De medeondergetekende: **De heer , geboren op [redacted] wonende VX Steenbergen, medevennoot van de hier bovengenoemde vennootschap onder firma (legitimatie rijbewijs [redacted]**

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

B. Koper(s)

Naam:	**Gemeente Steenbergen vertegenwoordigd door De heer R.P. van den Belt**
Geboortedatum:	[redacted]
Geboorteplaats:	**Drunen**
Straat:	**Buiten de Veste 1**
Postcode:	**4652 GA**
Woonplaats:	**Steenbergen**
E-mailadres:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel	**20165025**

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

paraaf verkoper: paraaf koper:

Verkoper en koper komen overeen:

Deze transactie vindt plaats ter voorkoming van een onteigeningsprocedure.

Artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper heeft verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht

de eigendom van het hierna vermelde:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Plaatselijk bekend
Verkochte I				
Steenbergen	E	833	0.83.45 ha	Zeelandweg-Oost Steenbergen
Steenbergen	E	834	0.27.90 ha	Zeelandweg-Oost, Steenbergen
Steenbergen	Y	646	0.06.36 ha	Zeelandweg-Oost, Steenbergen
Steenbergen	Y	1771	0.03.49 ha	Zeelandweg-Oost, Steenbergen
		Subtotaal:	**1.21.20 ha**	
Verkochte II				
Steenbergen	Y	1776	4.21.10 ha	Zeelandweg-Oost, Steenbergen
		Totaal:	**5.42.30 ha**	

inclusief de aanwezige hekken en afrastering(en), alles voor zover eigendom van verkoper.
hierna te noemen: de onroerende za(a)k(en) *~~optie~~ alsmede:
- ~~roerende zaken -gespecificeerd op de aan deze akte gehechte en door partijen ondertekende staat- aan partijen genoegzaam bekend;~~
- ~~* betalingsrechten.~~

Voor de koopprijs van **€ 1.356.925,-- k.k.**
Zegge: **één miljoen driehonderdzesenvijftig duizend negenhonderdvijfentwintig euro kosten koper.**

De koopprijs wordt als volgt uitgesplitst:

<u>Verkochte I</u>

Boerderij, bestaande uit bedrijfsgebouwen met woonhuis, erf, ondergrond, weiland, erf, tuin	**€ 495.000,--**
Verhuiskosten	**€ 25.000,--**
Bijdrage aanleg nutsvoorzieningen op basis van aantoonbare, werkelijk gemaakte kosten tot een maximum van	**€ 70.000,--**
Bijdrage verplaatsing/verwijdering en beëindiging opstalrecht mestbassin op de percelen gemeente Steenbergen sectie A, nummers 482 en 529	**€ 30.000,--**

<u>Verkochte II</u>

Perceel landbouwgrond	**€ 736.925,--**

artikel 2 Kosten en belastingen.
2.1 De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten zijn voor rekening van ***koper/~~verkoper.~~**
Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheids-belemmeringen zijn voor rekening van verkoper.

De koopprijs wordt *~~wel~~/niet met omzetbelasting vermeerderd.
~~*optie met uitzondering van de prijs die betrekking heeft op de meeverkochte roerende zaken. Deze omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet in de koopprijs welke betrekking heeft op de meeverkochte roerende zaken begrepen.~~

~~**optie*. Terzake de levering van de onroerende zaak zal omzetbelasting zijn verschuldigd ten bedrage van € *. Indien omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd is, is deze voor rekening van koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen. Deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan de verkoper voldaan. **optie* Aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, wordt de omzetbelasting rechtstreeks door koper op aangifte van de Ontvanger der Belastingen voldaan.~~
~~* *optie* De verkrijging van de onroerende zaak door verkoper, welke plaatsvond op * was onderworpen aan omzetbelasting. Ter voorkoming van terugbetaling door verkoper van door haar in aftrek gebrachte omzetbelasting, zijn verkoper en koper overeengekomen ter zake van de onderhavige koopovereenkomst een verzoek bij de Belastingdienst *, kantoor *, hierna te noemen: de Belastingdienst, in te dienen de vrijstelling van de omzetbelasting voor de levering niet toe te passen. Het verzoek zal worden gedaan in de notariële akte van levering zoals bedoeld in artikel 2. Het BTW-nummer van verkoper is *.. Het BTW-nummer van koper is *. De omzetbelasting bedraagt € * en is niet in de koopprijs begrepen. De omzetbelasting zal door koper op grond van de verleggingsregeling rechtstreeks aan de Belastingdienst moeten worden voldaan. Indien op het moment waarop koper de onroerende zaak gaat gebruiken blijkt dat de levering door het verzoek als hiervoor bedoeld door een onjuiste verklaring van koper ten onrechte aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen, is koper verplicht aan verkoper te vergoeden het bedrag dat verkoper aan de Belastingdienst dient af te dragen in verband met herziening van zijn aftrek van voorbelasting met betrekking tot de onroerende zaak. Koper is verplicht aan het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin hij de onroerende zaak is gaan gebruiken, een door hem ondertekende verklaring af te leggen dat hij de onroerende zaak vanaf het moment van ingebruikneming tot het einde van het hiervoor genoemde boekjaar heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat. Koper verplicht zich de onroerende zaak vanaf het moment van ingebruikneming tot het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar van ingebruikneming te gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat.~~
~~Indien:~~
- ~~uit de verklaring van koper blijkt dat de onroerende zaak is gebruikt voor doeleinden waarvoor niet volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat; en/of~~
- ~~koper naar mening van de Belastingdienst de onroerende zaak heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor niet volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat, is koper verplicht aan verkoper te vergoeden het bedrag dat verkoper aan de Belastingdienst dient af te dragen in verband met herziening van zijn aftrek van voorbelasting met betrekking tot de onroerende zaak.~~

~~**optie* Verkoper garandeert voor wat betreft de onroerende zaak te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de onroerende zaak deel uitmaakt van (een deel van) een algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake geen omzetbelasting verschuldigd is.~~

2.2. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheken en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper, ~~**optie* tot maximaal een bedrag van *.~~
Het restant van deze kosten is voor rekening van koper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.3 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper * ~~wel~~/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

~~* *optie* Bij de berekening van de vergoeding zal de door koper over de vergoeding te betalen overdrachtsbelasting in mindering worden gebracht op het aan verkoper te betalen bedrag.~~

2.4.1.~~**optie* Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de tot het verkochte behorende cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger de onroerende zaak niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren, ingaand ……, op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling~~. Koper zal een beroep doen op vrijstelling overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

2.4.2.~~**optie* Verkoper en koper komen een kettingbeding overeen met de hierna volgende tekst. Dit beding zal woordelijk in de akte van levering worden opgenomen.~~
~~Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer.~~
~~Verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd als de bedrijfsmatige exploitatie van de onroerende zaak ten behoeve van de landbouw eindigt binnen tien jaar na de verkrijgingsdatum van verkoper. Dit is niet van toepassing indien binnen deze termijn de cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.~~
~~In verband hiermee zijn verkoper en koper het volgende kettingbeding overeengekomen:~~
~~Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die aanvaardt:~~

~~a. om namens verkoper de Belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;~~
~~b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal een bedrag gelijk aan de destijds geheven overdrachtsbelasting tijdig aan de Belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting dit bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en moet verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst voldoen;~~
~~c. om, als koper tekortschiet in zijn hiervoor onder a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de Belastingdienst te voldoen;~~
~~d. verkoper onmiddellijk te informeren over:~~
~~- feiten en/of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;~~
~~- de voldoening door koper van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;~~
~~- het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor onder b bepaalde voor rekening van verkoper komt.~~

~~Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het hiervoor onder 1.a tot en met d bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van de onroerende zaak aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Ingeval de hiervoor omschreven termijn van tien jaar verstreken is, vervalt deze verplichting. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer.~~
~~Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan tien procent van de koopsom ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.~~

artikel 3 Betaling.
De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris in de volgende termijnen:

Verkochte I.:
- 50 % bij de juridische levering,
- 20 % bij de daadwerkelijke aanvang van de bouw van woning en schuur,
- 20 % bij de oplevering van casco gebouwen,
- 10 % na de feitelijke levering en daarmee beëindiging van het voortgezet gebruik van het verkochte I.

Verkochte II.:
- 100% bij de juridische levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris één of meer werkdagen verstrijken. De eventueel meeverkochte roerende zaken en overige rechten zullen vrij van beslagen worden geleverd.

artikel 4 Eigendomsoverdracht.
4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden twee maanden nadat de wijziging van het bestemmingsplan voor de vervangende nieuwbouw als bedoeld in artikel 19 onherroepelijk is, doch uiterlijk binnen twee jaar en twee maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader zullen overeenkomen, ten overstaan van notaris Cornelissens gevestigd te Fijnaart of diens plaatsvervanger / één der notarissen verbonden aan kantoor *, hierna verder te noemen notaris.

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

4.3 Bij eigendomsoverdracht is het gekochte vrij van huur,- pacht,- jacht, vis,- kooi,- paal en/of andere gebruiksrechten behoudens het voortgezet gebruik om niet als bedoeld in artikel 20.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.
5.1. Het niet bij juridische levering uitbetaalde deel van de koopsom van Verkochte 1 als bedoeld in artikel 3, geldt als waarborgsom tot zekerheid voor de juiste nakoming van deze overeenkomst.

~~**5.1** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag gelijk aan tien procent (10 %) van de koopsom. Deze bankgarantie moet:~~
- ~~onvoorwaardelijk zijn; en~~
- ~~voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht; en~~
- ~~de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.~~

~~Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

~~**5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.~~

~~Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.~~
~~Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.~~
~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~

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

artikel 6 Staat van de onroerende zaak.
6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.
Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
Voorts verklaart koper dat hij de onroerende zaak feitelijk in ogenschouw heeft genomen, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt alle mogelijk met betrekking tot de onroerende zaak bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden.
~~**optie* Verkoper en koper verklaren dat, op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan verderen, indien en voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot de onroerende zaak mocht(en) blijken te bestaan.~~
~~Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.~~

6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als agrarische (bedrijfs)gebouwen en gronden.
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.
Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
Verkoper heeft de onroerende zaak gebruikt als agrarische bedrijfsgebouwen en gronden, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik. Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld in de raadsvergadering van 31 mei 2012, zijnde bedrijfsterrein en/of horeca en/of ecologische verbindingszone dient koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen. Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld/heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en gepubliceerde voorstellen welke de bestemming en/of het gebruik kunnen/zullen beïnvloeden.

6.4.1 Aan verkoper is *niet bekend of/ aan koper is bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft

geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen. (zie ook artikel 15)
~~** optie Ten aanzien van de onroerende zaak is door * een milieukundig bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de onroerende zaak niet zodanig verontreinigd is dat het niet geschikt is voor het door koper opgegeven voorgenomen gebruik.~~
6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ***~~wel~~/geen** gierkelders/mestputten voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
~~**optie Voor zover verkoper bekend is dat gierkelders/mestputten voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn het volgende: *.~~
6.4.3 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ***~~wel~~/geen** (ondergrondse) tanks, voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
~~**optie Voor zover verkoper bekend is dat er een (ondergrondse) tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: *.~~
6.4.4. ~~Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbestverdachte materialen zijn verwerkt. (zie ook artikel 15)
Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper vanaf het moment van eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 4 voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
6.4.5. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend dat~~ ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

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

6.6 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de ~~koper~~ verkoper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7 Voor zover aan verkoper bekend:
a. is de onroerende zaak ***~~wel~~/niet** gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als beschermd natuurmonument, op grond van artikel 10 Natuurbeschermingswet 1998, dan wel als beschermd gebied voor flora en fauna op grond van artikel 10a Natuurbeschermingswet 1998, de zogenaamde 'Natura 2000-gebieden'.
*Ingeval de onroerende zaak is aangewezen als in de vorige zin bedoeld heeft dit tot gevolg dat er op grond van artikel 16 dan wel 19d van die wet beperkingen (kunnen) zijn met betrekking tot het (voorgenomen) gebruik van de onroerende zaak, of intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan. Koper dient in dit geval voor eigen rekening en risico te onderzoeken:
- of de onroerende zaak is gelegen nabij een van overheidswege aangewezen natuurmonument of een beschermd gebied als hiervoor bedoeld;
- of dit tot gevolg heeft dat er beperkingen kunnen zijn met betrekking tot het (voorgenomen) gebruik van de onroerende zaak, intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan.

b. is de onroerende zaak ***~~wel~~/niet** gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een beschermde leefomgeving, op grond van artikel 19 lid 1 Flora- en Faunawet;
c. is onroerende zaak ***~~wel/niet~~** gedeeltelijk gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone;
d. is de onroerende zaak ***~~wel~~/niet** gelegen in een gebied dat is aangewezen als verzuringsgevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 lid 1 Wet ammoniak- en veehouderij;
e. is de onroerende zaak ***~~wel~~/niet** gelegen in een gebied dat is aangewezen als waterwingebied,

grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, als bedoeld in de provinciale milieuverordening;
f. is de onroerende zaak ***wel/niet** betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
g. bestaan ten opzichte van derden ***wel/geen** verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;
h. geldt voor de onroerende zaak ***wel/geen** wettelijk voorkeursrecht tot koop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel een andere regeling, van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente;
i. rust op de onroerende zaak ***wel/geen** verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Boswet, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd;
j. zijn er ten aanzien van de onroerende zaak ***wel/geen** aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
k. is de onroerende zaak ***wel/niet** voor onteigening aangewezen, ***wel/niet** betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden, ***wel/niet** opgenomen in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) en ***wel/niet** opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van de Wet inrichting landelijk gebied;
l. is met betrekking tot de onroerende zaak is ***wel/geen** subsidie verstrekt op grond van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL).
~~***optie Ingeval deze subsidie is verstrekt, is koper vanaf *de datum van eigendomsoverdracht verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving van de subsidieverplichtingen, onder meer voor de mogelijke terugbetalingsverplichting van verkoper aan de subsidieverstrekkende instelling bij niet naleving van de subsidieverplichtingen. Koper zal deze verplichting als eigen verplichting voldoen en verkoper geheel vrijwaren voor alle hieruit voortvloeiende (schadelijke) gevolgen.**~~
~~**m. is wel/geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel~~

~~**a.** als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;~~
~~**b.** tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of~~
~~**c.** tot door de gemeente [illegible] stads- of dorpsgezicht.~~
n. zijn de van de onroerende zaak deel uitmakende gebouwen en bouwwerken opgericht *wel/~~niet~~ in overeenstemming met de ten tijde van de oprichting geldende planologische- en bouwvoorschriften, alsmede voorzover voorgeschreven, in overeenstemming met een daartoe verleende bouw- of omgevingsvergunning.

6.8 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht

6.9 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.10 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

6.11 Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van de onroerende zaak, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte 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 de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte 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.

6.12 ~~*optie~~ Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de onroerende zaak. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij recent gebouwde

objecten. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze overeenkomst omschreven gebruik.

~~6.13 *optie In verband met het vorenstaande heeft verkoper koper nog uitdrukkelijk er op gewezen dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper nimmer heeft kunnen informeren over de afwezigheid van eigenschappen dan wel de eigenschappen casu quo gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij de onroerende zaak zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke afwezigheid van eigenschappen dan wel eigenschappen alsmede gebreken voor rekening en risico van koper komen.~~

artikel 7 Feitelijke levering.
7.1 Levering vrij van huur of pacht.
De feitelijke levering en aanvaarding vinden plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1. of bij het einde van het voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 20 indien dat later is. ~~tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, waarbij zal worden geleverd vrij van huur,- pacht,- jacht, vis,- kooi,- paal en/of andere gebruiksrechten. *optie Dit met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:*~~

7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd ~~*optie de putten zuigleeg~~, de stallen veegschoon, de gronden stoppelvrij of rovenoogst is, ~~met uitzondering van het voortgezet gebruik van verkochte II, welke nader wordt geregeld in artikel 20.De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen dan vrij zijn van enig gebruiksrecht~~
~~**optie Met betrekking tot de staat van oplevering zijn partijen nog het navolgende overeengekomen: ***~~

7.3 Indien ten behoeve van de onroerende zaak vergunningen voor drainage, bemaling, lozing, onttrekking of af- en aanvoer is verkregen, blijven die vergunningen alleen dan van kracht indien binnen drie maanden na de levering de wijziging van de tenaamstelling wordt gemeld bij het waterschap in wiens gebied het verkochte is gelegen. Partijen geven elkaar over en weer het recht om van de overdracht mededeling te doen en rechtshandelingen te verrichten waar dit nodig is om de wijziging in de tenaamstelling het gewenste effect te geven.

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

~~7.5 ***optie Levering niet vrij van pacht.***
~~Ingeval er wordt geleverd onder nakoming van een lopende pachtovereenkomst, welke door de door de grondkamer is goedgekeurd, is het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, omdat~~
- ~~sprake is van een van de uitzonderingen in artikel 7:380 en volgende Burgerlijk Wetboek; dan wel~~
- ~~de pachter afstand heeft gedaan van het voorkeursrecht nádat hem bij aangetekende brief van de verpachter is meegedeeld dat verkoper de onroerende zaak/het gepachte wil vervreemden; dan wel~~
- ~~koper vooraf schriftelijk aan de pachter heeft verklaard afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 7:370 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek bedoelde grond.~~

~~Deze pachtovereenkomst is aan deze akte gehecht. In deze pachtovereenkomst is geen koopoptie opgenomen.~~

~~Koper is bekend met de inhoud van deze over te nemen pachtovereenkomsten.~~

~~**7.6 *optie Levering niet vrij van huur of pacht; koper is de *huurder/pachter.**~~
~~Ingeval koper *de huurder/pachter van de onroerende zaak is, geldt het navolgende.~~
~~De *huurovereenkomst/pachtovereenkomst eindigt op de dag van levering van rechtswege door vermenging. Verkoper en koper, als voormalige gebruiker, hebben niets meer van elkaar te vorderen of met elkaar te verrekenen.~~
~~**optie* De laatste of nog lopende termijn wordt op de dag van levering voldaan via de notaris.~~
~~**optie* De door koper als huurder gestorte waarborgsom van € * en de verschuldigde of vooruitbetaalde huurtermijn(en) word(t)(en) verrekend bij de levering.~~
~~**optie* De koop vindt niet plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek. Artikel 7:384 Burgerlijk Wetboek is daarom niet van toepassing.~~
~~**optie* De koop vindt plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek.~~
~~**optie* In dit verband zijn verkoper en koper overeengekomen dat artikel 7:384 Burgerlijk Wetboek geen toepassing zal vinden, omdat de te verrekenen meerwaarde al is begrepen in de koopprijs. Verkoper zal dan ook geen aanspraak kunnen maken op enige verrekening op grond van dit artikel. Deze alinea zal letterlijk in de akte van levering worden opgenomen.~~

artikel 8 Baten en lasten.
De baten, lasten, belastingen, landinrichtingsrente en andere heffingen komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering.
De dan lopende baten, lasten, belastingen, landinrichtingsrente en andere heffingen, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voormelde lasten vormen *geen* vergoeding voor het voorgezet gebruik nu partijen uitdrukkelijk niet beogen met betrekking tot de periode van voortgezet gebruik een huur-of pachtovereenkomst aan te gaan.

artikel 9 Hoofdelijkheid.
Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:
a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang.
10.1.Het risico van de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van de onroerende zaak eerder of later plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
~~De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering door middel van verkopers inboedelverzekering.~~
10.2.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, kan de wederpartij van de tekortschietende partij met een daartoe strekkende schriftelijke verklaring deze overeenkomst ontbinden.
10.3 Als verkoper met betrekking tot andere dan geringe schade aan de onroerende zaak zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan binnen 48 uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen met verzending van een kopie van het betreffende schrijven aan de koper.
~~Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering~~
Koper heeft in dat geval het recht om deze koopovereenkomst binnen veertien werkdagen na ontvangst van de bovengenoemde brief te ontbinden conform het bepaalde in artikel 15.2. Indien koper uitvoering van de koopovereenkomst wenst, heeft daarbij het volgende te gelden:

I ~~koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert~~ Verkoper levert, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering de onroerende zaak aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt. Verkoper verbindt zich er hierbij toe om alsdan alle rechten die verkoper in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, ten opzichte van derden toekomen om niet over te dragen aan koper of de ontvangen (verzekerings)uitkering te voldoen aan de gemeente.
Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door verkoper en koper vastgesteld.
Als verkoper en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

II verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan kan koper deze overeenkomst alsnog ontbinden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken nadat de schade hem bekend is geworden.

~~Het in dit lid 2 dan wel lid 4 bepaalde is niet van toepassing als verkoper, binnen twee weken nadat koper heeft verklaard uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, verklaart ontbinding van de koopovereenkomst gestand te willen doen.~~

10.4. Als koper de overeenkomst wenst uit te voeren, geldt verder het volgende:
Als de onroerende zaak 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 partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied de onroerende zaak zich bevindt.

10.5. Verkoper is verplicht de tot de onroerende zaak 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 of, als dat later is, het einde van het voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 20 verzekerd te houden.

10.6 Wijzigingen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de bij deze koop verkochte vermogensrechten (productierechten), die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden en/of waarde van deze rechten, zijn vanaf ondertekening van deze overeenkomst voor risico van koper.

artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en

onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

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

11.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

~~**artikel 12 Domicilie.**~~
~~Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.~~

artikel 13 Registratie koopovereenkomst.
Partijen geven de notaris hiermee ~~***wel/niet**~~ opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, ~~doch niet eerder dan .....~~
~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van ***koper/verkoper.**~~

Artikel 14 Identiteit partijen.
Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 15 Ontbinding.
15.1 Deze koopovereenkomst kan worden ontbonden door het rechtsgeldig inroepen door koper van (een van de) de volgende mogelijkheden tot ontbinding:

a. ~~**Financiering**~~
~~Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op * geen toezegging verkregen bij erkende geldverstrekkende instellingen voor een geldlening tot een hoofdsom groot € *, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van de onroerende zaak. Voor een beroep op de ontbindende voorwaarde moet koper moet koper ten minste twee schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekkende instellingen overhandigen.~~

b. Verontreiniging
1. Betreffende de eventuele verontreiniging in de onroerende zaak zal door koper ***wel/~~geen~~** opdracht voor een verkennend bodem- grondwater- en asbestonderzoek worden gegeven. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 4.

2. ~~***optie***~~ Ingeval door koper een opdracht voor een verkennend bodem- en grondwater- en asbestonderzoek zal worden gegeven, komen de kosten van deze onderzoeken, ongeacht de resultaten hiervan ten laste van koper.
Voor zover uit het rapport/de rapporten blijkt dat de grond of het grondwater behorend tot de

onroerende zaak verontreinigd is en deze verontreiniging:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en indien de verontreiniging(en) voor ontwikkelingen zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld in de raadsvergadering van 31 mei 2012, zijnde bedrijfsterrein en/of horeca en/of ecologische verbindingszone, niet mogelijk is zonder saneringsmaatregelen van bodem, grondwater en/of de verwijdering van asbesthoudende materialen;
- ~~voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten; en/of~~
- ~~*optie tot gevolg heeft dat de kosten van sanering een bedrag van € * te boven gaan,~~

Treden partijen in overleg om te komen tot een minnelijke oplossing voor de saneringskosten. Indien binnen zes weken na datum dat partijen kennis genomen hebben van de inhoud van de uitgebrachte onderzoeksrapporten geen overeenstemming hebben bereikt over een saneringsregeling en de daarbij behorende kosten, heeft koper het recht de koop te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij te verzenden binnen veertien werkdagen na het verstrijken van de hiervoor genoemde periode van zes weken.

c. Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten
Indien na het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst een aanwijzing of voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft plaatsgevonden, kan de koopovereenkomst binnen veertien werkdagen door koper worden ontbonden, tenzij:
- verkoper vrij is tot vervreemding aan koper naar aanleiding van enig besluit op grond van deze wet of enige termijnoverschrijding door het Rijk, de desbetreffende provincie of de desbetreffende gemeente; of
- een in artikel 10 van deze wet vermelde uitzondering van toepassing is.

Op grond van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten is geen sprake van een vervreemding in de zin van deze wet als
- deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster voordat het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden; en
- de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers als hiervoor bedoeld.

In verband hiermee kunnen partijen opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst in te schrijven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers; een en ander zoals nader is bepaald onder artikel 13 van deze koopovereenkomst.
De mogelijkheid tot ontbinding vervalt door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

Overlijden na de koop en vóór de leveringsdatum of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

15.2 Wijze van inroepen ontbindende voorwaarde(n)
Het inroepen van (een van) deze ontbindende voorwaarde(n) door de partij die hiertoe gerechtigd is alleen rechtsgeldig als:
- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de eerste werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de verkoper*koper en verkopend*kopend makelaar/rentmeester dan wel ingeval er geen verkopend*kopend makelaar/rentmeester optreedt: door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én
- koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen, dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.
Koper*Verkoper moet vóór de afloop van de termijn de verkoper*koper, verkopend*kopend makelaar/rentmeester, dan wel ingeval er geen verkopend*kopend makelaar/rentmeester optreedt: de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover.

artikel 16. Nederlands recht. Algemene termijnenwet.
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

artikel 17 Scheidingsclausule.
Verkoper verklaart dat *hij/zij het bestuur heeft over de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken en dat met betrekking tot *zijn/haar huwelijk geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.

artikel 18 Toestemming
De ondergetekende onder *, echtgenote / ~~echtgenoot*~~ van verkoper, verklaart:
a. dat zij haar echtgenoot / hij ~~zijn echtgenote*~~ de krachtens artikel 38 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen;
b. dat de in deze akte gemelde zaken **wel/niet** onder bestuur van haar echtgenoot / zijn echtgenote staan;
c. dat de in deze akte gemelde zaken **wel/niet** dienstbaar zijn aan een door haar / hem uitgeoefend beroep of bedrijf.

Bijzondere voorwaarden:
artikel 19.
Koper, de gemeente Steenbergen, verplicht zich op haar kosten, een planologische procedure te voeren ten behoeve van de verkrijging van een agrarisch bouwblok ter grootte van 1 ha op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenbergen, sectie A, nummer 455, eigendom van verkoper, een en ander zoals schetsmatig op de bijbehorende tekening (bijlage 2) is aangegeven. Indien de procedure niet binnen een periode van twee jaar na datum van ondertekening van deze overeenkomst is afgerond, dan wel eerder duidelijk is dat de betreffende locatie of een alternatieve locatie binnen een straal van 4 km niet haalbaar is, treden partijen in overleg over alternatieve mogelijkheden, dan wel kan verkoper overgaan tot ontbinding van deze overeenkomst, zonder recht op schadevergoeding voor welke partij dan ook. De mogelijkheid tot ontbinding dient door verkoper ingeroepen te worden binnen 4 weken na het verstrijken van de termijn van twee jaar voornoemd tenzij partijen verlenging van deze termijn overeen zijn gekomen. Het bepaalde in artikel 15.2 is van overeenkomstige toepassing.
Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en/of haar organen. Het handelen naar die verantwoordelijkheid kan op geen enkele wijze leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Deze overeenkomst vormt, mede gezien het voorgaande, nadrukkelijk *geen* bevoegdhedenovereenkomst.

artikel 20. Voortgezet gebruik
Verkochte I
Verkoper behoudt het voortgezet (agrarisch) gebruik, om niet, uitsluitend voor hemzelf en voor zijn huidige vennootschap onder firma, op het Verkochte I (perceel Steenbergen, sectie E, nummers 833 en 834 en sectie Y, nummers 646, 1771), waarvoor nog een afzonderlijke gebruiksovereenkomst zal worden opgemaakt totdat de vervangende nieuwbouw als bedoeld in artikel 4.1. en artikel 19 gereed is, doch uiterlijk tot twee jaar en twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de vervangende nieuwbouw als bedoeld in artikel 4.1. en artikel 19. Alsdan vindt feitelijke levering leeg en ontruimd van het Verkochte I plaats. Indien de vervangende nieuwbouw door vertraging in de procedures of overmacht, meer tijd in beslag neemt (of dreigt te nemen) dan de hiervoor genoemde periode van één jaar en twee maanden, treden partijen in overleg om te komen tot een alternatieve ontruimingsdatum dan wel een andere mogelijke oplossing.

Verkochte II
Verkoper behoudt het voortgezet agrarisch gebruik, om niet, uitsluitend voor hemzelf en voor zijn huidige vennootschap onder firma, op het Verkochte II (perceel Steenbergen, sectie Y, nummer 1776), waarvoor nog een afzonderlijke gebruiksovereenkomst zal worden opgemaakt. Het voortgezet gebruik geldt totdat de gronden nodig zijn voor de realisering van een gewijzigde bestemming, dan wel voor andere doeleinden, doch tot uiterlijk vijf jaar na de feitelijke levering van het Verkochte I. Koper is bereid na het verstrijken van de vijfjarige

periode en indien de grond niet voor de realisering van een gewijzigde bestemming dan wel voor andere doeleinden nodig is, verkoper een geliberaliseerd pachtcontract aan te bieden tegen een marktconforme pachtprijs.

artikel 21.
Verkoper zal er voor zorgdragen dat binnen tien maanden nadat de notariële overdracht van het verkochte I heeft plaatsgevonden, het aanwezige mestbassin op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenbergen, sectie A, de nummers 529 en 482 definitief is verwijderd en de grond terug gebracht wordt in haar oorspronkelijke staat (akkerbouwland). Indien het betreffende mestbassin niet voor deze datum is verwijderd, is verkoper een boete verschuldigd van € 500,-- per week.

artikel 22.
Verkoper doet hierbij reeds nu voor alsdan en zonder aanspraak te maken op pachtersvergoeding afstand van zijn pachtrechten en zijn voorkeursrecht van koop, op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenbergen, sectie Y, nummer 1762, althans verbindt zich ertoe dit recht niet te zullen inroepen, een en ander onder de opschortende voorwaarde van koop door en juridische levering aan de gemeente Steenbergen van voornoemd perceel.

artikel 23.
Deze overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

a) het college van burgemeester en wethouders, gehoord hebbende de gemeenteraad ex art. 169, vierde lid van de Gemeentewet overeenkomstig art. 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen, en

b) deze Overeenkomst namens beide Partijen bevoegdelijk is ondertekend.

Tot het moment dat is voldaan aan al de in dit artikel genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen.

~~Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden, indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen niet tot aankoop overgaat en indien de gemeenteraad deze transactie niet goedkeurt, een en ander binnen een periode van drie zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst.~~

artikel 24.
Koper zal een bijdrage verstrekken in de deskundigenkosten en de fiscale advisering op basis van de dubbele redelijkheidstoets conform de onteigeningswet en de jurisprudentie daarop, met een maximum van € 15.000,-- exclusief BTW, ook indien deze overeenkomst ontbonden wordt.

artikel 25.
Verkoper verkoopt met de onroerende zaak niet tevens agrarische productie- en/of betalingsrechten.

artikel 26.
Verkoper zal onverwijld in overleg treden met de inspecteur van de belastingdienst over de fiscale gevolgen van deze transactie in combinatie met een voorgenomen bedrijfsoverdracht aan hun zoon .
Indien binnen een periode van 3 (drie) maanden na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst, verkoper, dan wel hun zoon ors na bedrijfsoverdracht, geen standpuntbepaling van de belastingdienst krijgt waaruit volgt dat de verruimde herinvesteringsreserve bij overheidsingrijpen toegepast mag worden op het gehele verkoopresultaat, kan verkoper binnen de hiervoor bepaalde termijn overgaan tot ontbinding van deze overeenkomst. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

artikel 27.
Correspondentie aan Koper dient gericht te worden aan het College van Burgemeester en Wethouders, Buiten de Veste 1, 4652 GA Steenbergen.
Correspondentie aan Verkoper dient gericht te worden aan de heer
en, Steenbergen.

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

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud.

De verkoper en vennoot

Naam:
Plaats:
Datum:

De koper

Naam: R.P van den Belt
Plaats: Steenbergen
Datum: 18 juli 2017

Echtgenoot van verkoper en vennoot

Naam:
Plaats:
Datum:

Medevennoot J.C.W. Moors

Naam:
Plaats:
Datum:

Bijlagen:
1. Toelichting op de koopovereenkomst
2. Situatieschetsen nieuwbouwlocatie

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST AGRARISCH BEDRIJF
*) Behorende bij model koopovereenkomst voor een agrarisch bedrijf (**model juni 2015**)

1. Model koopovereenkomst met toelichting.
De model koopovereenkomst voor het agrarisch bedrijf is in overleg vastgesteld door Vereniging Agrarische Specialisten voor het Notariaat VASN, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM en de Nederlandse vereniging van Rentmeesters NVR. Deze organisaties gebruiken allen hetzelfde modelcontract.
De model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. De bij de transactie betrokken partijen en hun makelaars, rentmeesters of notaris kunnen daartoe aanvullende afspraken tussen partijen in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen standaard in de koopovereenkomst staat. Deze afwijkingen moeten in artikel 18 en volgende worden opgenomen. Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

2. Koopovereenkomst.
Als u een agrarisch bedrijf koopt of verkoopt, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u via een makelaars- of rentmeesterskantoor koopt of verkoopt, zal de betrokken makelaar of rentmeester u hierbij assisteren. Ook kan de notaris u helpen bij de vastlegging.

3. Akte van levering.
De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de daadwerkelijke eigendomsoverdracht. Deze akte van levering wordt eerst aan alle partijen in concept toegestuurd. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.
Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met de koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door de koper, de verkoper (tenzij door de koper of de verkoper een volmacht is verleend) en de notaris.
De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt de koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt de koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota
Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor de koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de mogelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster enzovoort. Op de nota van afrekening van de verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaars- of advieskosten worden betaald door degene die de makelaar of rentmeester heeft ingeschakeld.
Onder aan de nota staat het bedrag dat u als de koper nog moet betalen of dat u als de verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Uitleg koopovereenkomst.
Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen.
Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van de verkoper ingevuld, inclusief het nummer van het paspoort, identiteitsbewijs of rijbewijs (legitimatie). Voor zover bekend wordt ook een telefoonnummer van de verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering).

Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, worden ook diens gegevens ingevuld onder A.
Bij B worden de gegevens van de koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Artikel 1 Verkoop en koop.
Bij de koop van een onroerende zaak in eigendom, wordt de koper eigenaar van het agrarisch bedrijf. De gegevens van de onroerende zaak worden ingevuld, zoals de straat, de gemeente en de kadastrale gegevens. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie, zie artikel 6.8. Tenslotte wordt de koopsom ingevuld, eerst in cijfers en dan voluit geschreven.

Artikel 2 Kosten en belastingen.
De notariskosten van de akte en andere kosten, zoals de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper of de verkoper. Makelaarskosten, kosten van de rentmeester en hypotheekkosten vallen niet onder het begrip "kosten koper". Er wordt apart aangegeven welke kosten die de notaris in rekening brengt voor rekening van de verkoper of de koper komen.

Omzetbelasting
Er zal moeten worden geconstateerd of de levering al dan niet is belast met omzetbelasting. Er kan alleen sprake zijn van omzetbelasting indien de verkoper een ondernemer is in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968.
Het verkochte kan van rechtswege belast zijn met omzetbelasting. Daarnaast kan in bepaalde gevallen worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering.

Een levering is van rechtswege belast met omzetbelasting indien het de levering door een ondernemer betreft van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 of een onroerende zaak voor, op of uiterlijk 2 jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is de levering niet van rechtswege belast met omzet belasting.

Wanneer er niet van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd, kunnen verkoper en koper opteren voor een met omzetbelasting belaste levering. Er zal dan wel aan bepaalde voorwaarden voldaan moeten worden. Het is mogelijk dat naast omzetbelasting ook overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Verder kan het zijn dat de onroerende zaak onderdeel uitmaakt van een over te dragen onderneming. Er is dan sprake van een overgang van een algemeenheid van goederen. De levering is dan niet belast met omzetbelasting. In dat geval geldt er namelijk een vrijstelling (artikel 37d Wet Omzetbelasting 1968).

Overdrachtsbelasting
De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend. Er gelden verschillende tarieven. Zo is het normale tarief 6%, maar is het tarief voor de verkrijging van een woning 2%. Daarnaast gelden er vrijstellingen en bijzondere regels.

De verkoper kan het verkochte binnen een wettelijk bepaalde periode, waarbinnen de overdrachtsbelasting verminderd wordt. Afgesproken kan worden dat de vermindering van de overdrachtsbelasting ten goede komt aan de verkoper.

De koper kan wellicht een beroep doen op de cultuurgrondvrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer. De koper moet de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk als landbouwgrond (laten) gebruiken. Wordt de grond binnen deze termijn niet meer als zodanig gebruikt dan vervalt de vrijstelling en alle eerder verkregen vrijstellingen.
Door het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst kunnen verkopende partijen op eenvoudige wijze financiële risico's uitsluiten en ervoor zorgen dat zij aan hun verplichtingen kunnen voldoen.
Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingschuld pas op het

moment dat niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan, in dit geval als de grond daadwerkelijk niet meer als landbouwgrond wordt gebruikt.
De belastingplichtige moet binnen één maand na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan, deze betalen. Als een belastingplichtige geen uitnodiging heeft ontvangen tot het doen van aangifte, moet hij vóór het tijdstip waarop de overdrachtsbelasting moet worden betaald de Belastingdienst om een uitnodiging tot het doen van aangifte verzoeken. Ook kan de Belastingdienst binnen de naheffingstermijn altijd een naheffingsaanslag opleggen.
In de koopovereenkomst is de tekst van een kettingbeding voor de eerste doorverkoop na 1 januari 2007 opgenomen. Het betreft dus de situatie waarin een koper, die zelf na 1 januari 2007 vrijgesteld op basis van de nieuwe vrijstelling heeft verkregen, overgaat tot verkoop binnen de tienjaarstermijn. Het geldt dus niet voor verkopers die op basis van de oude q-vrijstelling, voor 1 januari 2007, hebben verkregen of overdrachtsbelasting hebben voldaan.

Artikel 3 Betaling.
De notaris ontvangt de koopsom van de koper en voldoet – nadat eerst de schuldeisers van de verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan de verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheken of beslagen en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopprijs namens de koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum van levering. Afgesproken kan worden dat een gedeelte van de koopsom in depot blijft bij de notaris of dat er een latere betaling plaatsvindt aan de verkoper. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden als het verkochte of een gedeelte daarvan later wordt afgeleverd, of als er nog rechten dienen te worden overgedragen.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht.
Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van de verkochte onroerende zaak.
Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7); maar vaak vallen de twee data echter samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt.

Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.
Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in artikel 5.1. vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.
In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.
Artikel 5 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 11 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan de koper vergoeden.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak.

1 In artikel 6.1 staat dat de koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 6.3 een vergaande uitzondering gemaakt. In de toelichting op artikel 6.3 wordt aan deze belangrijke uitzondering uitgebreid aandacht besteed. De koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheken van de verkoper. De verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

2. Dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan de koper en de verkoper kunnen hebben op de onroerende zaak, ongeacht wie daarvan de eigenaar is. Heersende erfdienstbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. De koper kan de inhoud van erfdienstbaarheden, kettingbedingen etc. lezen in de voorafgaande eigendomstitel(s) of andere akten. De koopovereenkomst gaat er van uit dat de koper - na de door hem gewenste inlichtingen omtrent een en ander verkregen te hebben - verklaart, dat hij deze lasten, bedingen en bepalingen aanvaardt. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen. Als het gebruik dat de koper voor ogen staat, belemmerd wordt door erfdienstbaarheden etc., dan kent de koper die belemmeringen doorgaans uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd voordat de koopovereenkomst wordt aangegaan. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaard hebben. Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken, bijvoorbeeld als gevolg van verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdienstbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding.
Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door de koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van de verkoper verlangd worden, dan kan de koper een schadevergoeding vorderen.

3. In artikel 6.3 staat vermeld dat de onroerende zaak gebruikt kan worden zoals partijen dat als normaal beschouwen. Ingeval het voorgenomen gebruik afwijkt van het huidige gebruik, dan kunnen afspraken worden gemaakt voor wiens risico het aanvragen van vergunningen en ontheffingen zal zijn.
In dit artikel wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan de koper bekend zijn of kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. De koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten. Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet de koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor de koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden. Alhoewel uit dit artikel volgt dat de koper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper –indien deze het gebrek niet kende- de verkoper aansprakelijk stellen. Ook voor de verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door de koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan de

verkoper als aan de koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op de verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op de koper.
In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten. Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven.

4. In artikel 6.4. staan een aantal (on)bekendheidsverklaringen opgenomen. Het betreft hier verklaringen omtrent de (on)bekendheid met verontreinigingen, gierkelders, mestputten, (ondergrondse) tanks, asbest of saneringsbevelen.
Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse tanks gelden speciale regels. De verkoper kan aangeven of de tanks, gierkelders of mestputten nog in gebruik zijn, of ze onklaar gemaakt zijn, zo ja, wanneer dat is gebeurd en of daarbij de wettelijke voorschriften in acht zijn genomen. Als een niet in gebruik zijnde tank, gierkelder of mestput niet onklaar gemaakt is, doen de koper en de verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als de verkoper niet weet of er nog tanks, gierkelders of mestputten aanwezig zijn, doet de koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar de aanwezigheid van deze zaken.
Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.
Met beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming wordt het navolgende bedoeld. Op grond van deze wet kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

5. De koper heeft het recht om de onroerende zaak te inspecteren voordat de juridische levering plaatsvindt. Dit is geregeld in artikel 6.5. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dit het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan de onroerende zaak veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de onroerende zaak zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Indien een makelaar of rentmeester betrokken is bij de verkoop, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

6. In de koopovereenkomst wordt voorts nog in artikel 6.6 verklaart dat de verkoper niet bekend is met aanschrijvingen tot verbetering, herstel of sanering door nutsbedrijven of de overheid. Mocht een dergelijke aanschrijving of bevel zijn uitgegaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst, dan is het risico hiervan voor de koper.

7. In artikel 6.7 staan nog meer zaken gemeld waarmee de verkoper al dan niet bekend is. Mogelijk is het gebied waarin de onroerende zaak gelegen in een 'natura-2000' gebied of als natuurmonument aangewezen, of is het gebied aangewezen als een beschermde leefomgeving, ecologische verbindingszone, verzuringsgevoelig gebied of als waterwingebied. Mocht de onroerende zaak gelegen zijn nabij een dergelijk gebied, dan dient de koper nader onderzoek te doen naar beperkingen die zijn opgelegd, bijvoorbeeld in de zin van niet uitbreiding of bemesting. Ook kan het zijn dat er pachtprocedures lopen, of dat een voorkeursrecht geldt De overheid zou aanschrijvingen voor herstel of vervanging hebben kunnen doen uitgaan of er is een herplantplicht op grond van de Boswet. Wellicht zijn er aanspraken vanwege verjaring of is de onroerende zaak betrokken bij een ruilverkaveling/herinrichting. Wellicht is er subsidie verstrekt op grond van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Verder kan de onroerende zaak door de overheid zijn aangewezen als monument.

De hiervoor in artikel 6.7 en 6.4. gemelde '(on)bekendheidsverklaringen' hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat "welles-nietes-discussies" worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van bijvoorbeeld een ondergrondse tank (onbekendheidsverklaring), kan hij

moeilijk achteraf beweren dat hij de koper op de aanwezigheid van de tank of mestput heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank of mestput voor de koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de verkoper niet wist of er een ondergrondse tank of mestput was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en de koper om zijn onderzoeksplicht te doen

8. Mocht de werkelijke grootte van het perceel afwijken van de kadastrale grootte, dan kan daar geen recht aan ontleend worden. Dit volgt uit artikel 6.8. Meestal maakt het niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, omdat partijen de situatie ter plaatse hebben bekeken en de werkelijke grootte dus kennen
9. Opgelegde aanslagen waterschapslasten en andere lasten zijn/worden voldaan. Dit blijkt uit artikel 6.9.
10. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.10 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/beperking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit het voorafgaande in artikel 6 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst opgenomen risicoverdeling afwijken.
11. Nog geldige garanties gaan over op de koper. De verkoper moet de garantiebewijzen met betrekking tot de onroerende zaak aan de koper overhandigen en meewerken om die garanties op naam van de koper te stellen. Eventuele aanwezige tekeningen van het gebouw moet de verkoper ook aan de koper afgegeven.
12. Ingeval tot het gekochte oudere gebouwen behoren kunnen deze bouwkundig van mindere kwaliteit zijn. Bouwkundige kwaliteiten worden geacht niet belemmerend te werken op het gebruik van de onroerende zaak.
13. Ingeval verkoper de onroerende zaak niet zelf in gebruik heeft gehad dan kan hij bepaalde informatie niet verschaffen die hij wel had kunnen verschaffen als hij de onroerende zaak wel in gebruik zou hebben gehad. Dit komt voor risico van koper.

Artikel 7 Feitelijke levering.
De feitelijke levering vindt plaats door het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaatsvindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen. Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, pacht, jacht/visserij of andere gebruikersovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten. Als de onroerende zaak vrij van huur/pacht etc. wordt geleverd, zijn de artikelen 7.4 en verder niet van toepassing.
Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf de hypotheekverstrekker.
De vergunningen voor drainage, bemaling, lozing etcetera zullen op naam van de koper moeten worden gesteld. Partijen verklaren in artikel 7.3. dat zij hieraan zullen meewerken.

Artikel 8 Baten en lasten.
Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de pacht), de lasten, belastingen en heffingen overgaan op de koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht: zie artikel 4.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.
Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten, men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen

bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

Artikel 10 Risico-overgang.
Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de notariële eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper.

Artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.
Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie.
Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.
Artikel 11 zegt nu, dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer er na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, nog niets is gebeurd. Het tweede lid van artikel 11 stelt dat de "foute" partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.
Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De "goede" partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.
Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van de onroerende zaak, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijke opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van 11.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
Ook als een nalatige partij, die in gebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, is er wel een recht op schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden.

Artikel 12 Domicilie.
Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het domicilieadres.

Artikel 13 Registratie koopovereenkomst.
Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 14 aangegeven. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als

bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Artikel 14 Identiteit partijen.
Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het kan daarom ook van belang zijn om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).
Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper de financiering niet rond krijgt of wanneer bodemonderzoek zou uitwijzen dat de onroerende zaak niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het is verstandig de termijnen reëel vast te stellen, afhankelijk van bijvoorbeeld de periode om de financiering rond te krijgen of duidelijkheid over de bodemgesteldheid.
Er dient een datum opgenomen te worden. Op deze datum zal duidelijk zijn of de koopovereenkomst kan worden ontbonden. De ontbinding geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar/rentmeester en de notaris moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in artikel 15 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van deze termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.
Het inroepen van ontbinding dient "schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post met handtekening voor ontvangst wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen de verkoper en de koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar/rentmeester) via email is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

Artikel 16 . Nederlands recht. Algemene termijnenwet.
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten. Verder is de algemene termijnenwet van toepassing verklaard. Hierdoor wordt bijvoorbeeld geregeld dat wanneer een datum op een zondag valt, deze doorgeschoven wordt naar de eerstvolgende werkdag.

Artikel 17 Scheidingsclausule.
Ingeval een scheidingsprocedure is opgestart en de verkoper zou zijn gehuwd dan wel een partnerschap hebben in de wettelijke gemeenschap, dan kan hij de onroerende zaak niet verkopen zonder medewerking van de andere echtgenoot of partner. In deze verklaring wordt gemeld dat een dergelijke procedure niet aan de orde is.

Artikel 18 Toestemming
Op grond van de wet moet de echtgenote van de verkoper toestemming verlenen voor de verkoop van de woning die door de verkoper en zijn echtgenote samen wordt bewoond. Het maakt niet uit of zij met elkaar zijn getrouwd op huwelijkse voorwaarden of in gemeenschap van goederen.
Stel dat tot het verkochte een woning behoort die wordt bewoond door de verkoper en zijn echtgenote, dan moet deze toestemming worden verleend.
Deze regel is ook van toepassing op een verkoper die een geregistreerd partnerschap is aangegaan.

Artikel 19 Nadere / afwijkende afspraken.

In de witte ruimte onder dit artikel kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar, rentmeester of notaris kan u daarbij assisteren.
*) De in de kaders opgenomen tekst is de tekst die in de koopovereenkomst is opgenomen. Het is niet nodig deze in te vullen.

Gezien:

verkoper(s):	echtgenoot verkoper:	koper(s):
plaats en datum:	plaats en datum:	plaats en datum

Verstrekt door *notaris/makelaarskantoor/rentmeesterskantoor:

Steenbergen 18 juli 2017

bouw-blok

De Heen

Fort Hemucus

Bijlage 2

LEGENDA

1. Huis
2. Garage
3. Ruimte voor huisverkoop
4. Werkplaats
5. Machine stalling
6. Kisten bewaring
7. Koelcel o.a. uien/peen
8. Koelcel aardappelbewaring
9. Overkapping

Erfverharding 40m x 115m