KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

A. Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Scholen met de Bijbel te Staphorst ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40059193 gevestigd aan Bergerslag 22, 7951DS te Staphorst, in deze vertegenwoordigd door:

[redacted]

en

B. De Gemeente Staphorst, gevestigd aan de Binnenweg 26, 7951DE in Staphorst, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Mulder, Wethouder van de gemeente Staphorst
hierna te noemen: Koper,

Verkoper en koper hierna tezamen te noemen: partijen,

Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst te hebben verkocht en gekocht een woning gelegen aan de Gemeenteweg 326, 7951PE in Staphorst, kadastraal bekend Gemeente Staphorst, sectie AR, nummer 1063, grootte 1100 m².
hierna te, noemen: het Verkochte,

De koop is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 - Koopsom
De koopsom van het Verkochte bedraagt € 475.000,- (zegge: Vierhonderdvijfenzeventig duizend euro). De koopsom moet worden voldaan bij het ondertekenen van de akte van levering, welke ten overstaan van Notariaat Ritsma in Staphorst zal worden verleden.

Artikel 2 - Kosten en belastingen
2.1 De kosten voor het opstellen van de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen voor rekening van Koper.
2.2 De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als

 [redacted]

bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer zijn voor rekening van de Koper. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer.
2.3 De zakelijke eigenaarslasten en belastingen van het Verkochte komen voor rekening van Koper vanaf het moment van eigendomsoverdracht.

Artikel 3 - Betaling
3.1 De betaling van de koopsom, belastingen en overige kosten vindt plaats via het kantoor van de notaris.
3.2 Uitbetaling zal plaatsvinden, zodra de notaris uit het onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken. Enkele werkdagen na aktepassering zal de koopsom door de notaris uitbetaald worden aan de Verkoper.

Artikel 4 - Leveringsverplichting, staat van het Verkochte, feitelijke levering
4.1 De notariële akte van levering zal ten overstaan van de in artikel 1 genoemde notaris worden verleden op uiterlijk 1 januari 2027, of zoveel later als partijen nader overeen zullen komen.
4.2 Verkoper zal het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van huur, van pacht of van gebruiksrechten van derden, voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen.
4.3 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de notariële akte van levering of zoveel eerder als partijen nader schriftelijk overeenkomen, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevindt bij het tekenen van deze koopovereenkomst. Tot de feitelijke levering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
4.4 Het voorgeschreven registergoed gaat aan Koper over in de staat en toestand waarin zij zich bij ondertekening van deze overeenkomst bevindt.
4.5 Verkoper zal Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte kort voor het ondertekenen van de notariële akte van levering te inspecteren.
4.6 Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

Artikel 5 - Garanties en mededelingen Verkoper
Verkoper geeft Koper de volgende garanties:



5.1 Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
5.2 Het is Verkoper niet bekend of in het Verkochte asbest is verwerkt.
5.3 Het is Verkoper niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
5.4 Het is Verkoper voorts niet bekend dat zich in het Verkochte (een) ondergrondse opslagtank(s) bevindt(en).
5.5 Verkoper is niet bekend of het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door de Koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
5.6 Het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte aan de Gemeente, de Provincie of de Staat der Nederlanden tot koop moet worden aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat de Gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen.
5.7 Aan Verkoper zijn bij het aangaan van de verkoopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen betreffende het Verkochte aangekondigd en/of voorgeschreven, welke nog niet zijn uitgevoerd.
5.8 Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
5.9 Het Verkochte is ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst verhuurd. De huur wordt beëindigd op 1 december 2026 en daarmee zal het Verkochte vrij van huur worden overgedragen aan koper.
5.10 Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
5.11 Op het Verkochte rusten de gebruikelijke lasten en belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 6 - Over- of ondermaat
Wanneer de beschreven kadastrale grootte van het Verkochte afwijkt van de oppervlakte na opmeting door het kadaster zal het verschil geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening en/of rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Artikel 7 - Gebruik en risico
7.1 Het Verkochte is bij Verkoper in gebruik als woning en gaat door koper gesloopt worden. Het perceel wordt na sloop toegevoegd aan het perceel van de Prins Mauritsschool (Gemeente Staphorst, sectie AR, nummer 6412) en komt daarmee ten gunste van de ontwikkelingsmogelijkheden van het project nieuwbouw Prins Mauritsschool.

Paraaf: [redacted]

7.2 Het Verkochte komt met ingang van het moment van de ondertekening van de akte van levering voor risico van Koper, waarbij het risico met ingang van die dag overgaat op Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

Artikel 8 - Erfdienstbaarheid en opstalrecht
De onroerende zaak wordt aan koper geleverd met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, alsmede met alle rechten en verplichtingen, waaronder eventuele kwalitatieve verplichtingen, die uit de wet, uit de openbare registers dan wel uit eerdere akten blijken, een en ander voor zover van toepassing.

Artikel 9 – Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
9.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij daardoor lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 10 - Aanvullende afspraken/bepalingen
10.1 Overdracht vindt plaats ten behoeve van daadwerkelijke sloop van de woning. Wanneer de ruimtelijke procedure ten behoeve van de nieuwbouw Prins Mauritsschool vertraging oploopt, gaan partijen opnieuw in overleg over de voorwaarden en het moment van eigendomsoverdracht.
10.2 De verkoper geeft toestemming aan de koper om voor de datum van eigendomsoverdracht de nodige onderzoeken te doen aan de woning en het bijbehorende perceel, welke nodig zijn ter voorbereiding van de sloop van de woning en de realisatie van de nieuwbouw Prins Mauritsschool.

Artikel 11 – Ontbindende voorwaarde
11.1 Partijen kunnen de overeenkomst ontbinden als:
a. De gemeente besluit het budget benodigd voor de realisatie van het project niet ter beschikking te stellen;



b. Het project vanwege uitblijven van de vereiste publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen niet tot stand kan worden gebracht;
c. Het project binnen de vastgestelde randvoorwaarden vanwege publiekrechtelijke bezwaren van omwonenden of andere belanghebbenden niet mogelijk blijkt te zijn of het omgevingsplan om wat voor reden dan ook niet onherroepelijk door de gemeente kan worden vastgesteld;

Artikel 11 Termijnen
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 12 Domiciliekeuze
Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 13 Rechtskeuze en geschillenregeling
13.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
13.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet tot beslechting van het geschil heeft geleid, worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Aldus opgemaakt en getekend



[redacted]

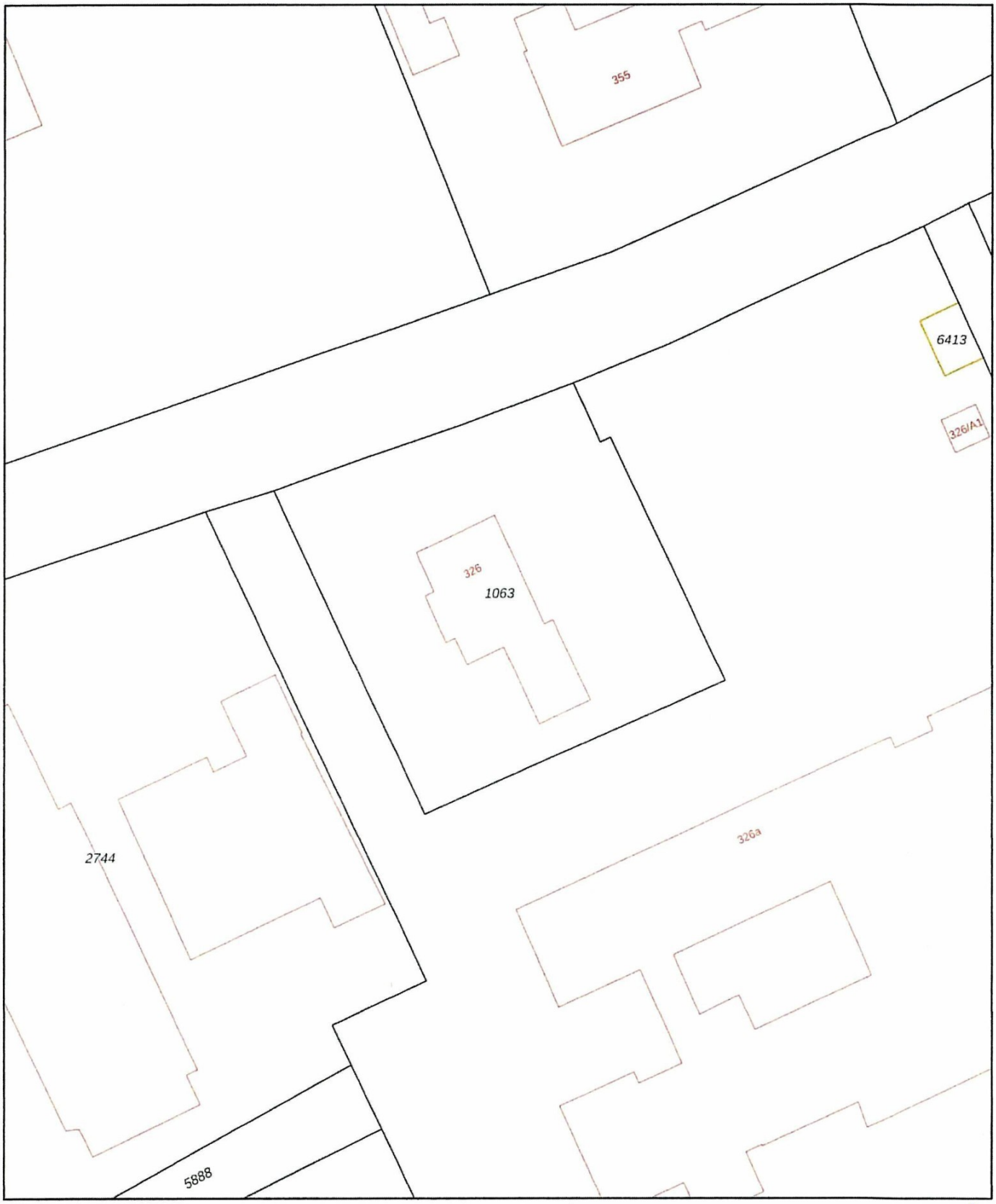
Bijlage:

- Kadastrale kaart

Paraaf: [redacted]

Kadastrale kaart

Uw referentie: CFI



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Staphorst
Sectie	AR
Perceel	1063

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.