

Vakbekwaamheidsexamen Kandidaat-Makelaar Wonen

Op basis van het beroepscompetentieprofiel Makelaar-taxateur Wonen

Demo-opdrachtenboek kandidaat Koop



Inleiding

In dit opdrachtenboek wordt elke opdracht die u gaat doen voor het Vakbekwaamheidsexamen Makelaar Wonen stap voor stap uitgelegd.

Voordat u aan het examen begint, worden u de volgende zaken overhandigd:

- een opdrachtenboek
- een plattegronden van de woning
- een woningrapport van het Kadaster (bij de demo niet aanwezig in verband met de AVG)
- kladpapier, pen en rekenmachine

Bij elke opdracht staat beschreven wat er van u verwacht wordt en het tijdpad waarin deze opdracht afgerond dient te worden.

Aan het einde van het examen dient u alle overhandigde zaken bij de assessor in te leveren.

Wij wensen u een goed examen toe!

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Opdracht voorafgaand aan het examen	4
Opdracht 1: Een pand in de verkoop nemen.....	5
Opdracht 2: Onderhandelingen voeren	6
Opdracht 3: Koopovereenkomst opstellen en uitleggen	7
Opdracht 4: Een intakegesprek voor aankoop voeren en rapporteren	8
Opdracht 5: een visiestuk presenteren en verdedigen	9
Bijlage 1: Achtergrondinformatie makelaarskantoor	10
Bijlage 2: Casus.....	11
Bijlage 3: Bijzonderheden	12
Bijlage 4: Vragenlijst.....	13
Bijlage 5: Lijst roerende zaken.....	16
Bijlage 6: Clausuleblad bijzondere bepalingen koopovereenkomst	18

Opdracht voorafgaand aan het examen

Een visiestuk schrijven en een verkoopbrochure ontwikkelen.

Tijd: naar eigen invulling

Deze twee opdrachten dient u thuis uitgevoerd te hebben. Bij het daadwerkelijke examen dient u beiden voorafgaand aan het mondeling ingeleverd te hebben via de examenomgeving.

Na goedkeuring wordt u uitgenodigd voor het mondelinge examen.

Lees in het handboek voor de kandidaat de aanvullende eisen voor het visiestuk en de brochure.

Opdracht 1: Een pand in de verkoop nemen

Tijd: 90 minuten

In deze opdracht gaat u een pand in de verkoop nemen. De bijlagen 1, 2 en 3 horen bij deze opdracht. In deze bijlagen vindt u achtergrondinformatie over het makelaarskantoor waarvoor u werkt en de in verkoop te nemen woning.

Wat te doen?

Opdracht 1: Ontwikkeling van een verkoopplan

Doel

Het doel is de verkoper ervan te overtuigen dat u de aangewezen makelaar bent voor verkoop.

Inleveren

Aan het einde van deze opdracht levert de procesassessor het verkoopplan in de Examenomgeving in.

Opdracht 1: Ontwikkeling van een verkoopplan

Ontwikkel een verkoopplan voor de te verkopen woning.

U inspecteert de woning bouwkundig. U doet dit aan de hand van een digitaal 3D-model.

Ook controleert u aan de hand van de beschikbare informatie (het woningrapport en de plattegrond) of de woning correct is ingemeten volgens de branchebrede meetinstructie.

Na de opname van de woning schrijft u een verkoopvoorstel voor de klant.

In dit verkoopplan staan in ieder geval de volgende zaken:

- plan voor de verkoop (de verkoper is uw opdrachtgever).
- kenmerken van het object (bouwkundige eigenschappen en NEN2580 meting)
- zichtbare gebreken
- doelgroepbepaling
- complete prijsbepaling (inclusief referentiepanden met onderbouwing)
- verwachte vraagprijs en opbrengstwaarde
- kosten en meerwaarde van uw dienstverlening
- marketingplan en verkoopstrategie
- plus- en minpunten en risico's van de woning
- nazorg van de verkoop

Deze informatie kunt u naar eigen invulling verder aanvullen met andere van belang zijnde zaken.

Inleveren

Aan het einde van deze opdracht bij het echte examen levert de procesassessor het verkoopplan bij de assessor in.

Opdracht 2: Onderhandelingen voeren

Tijd: 20 minuten

Met een potentiële koper voor deze woning gaat u onderhandelingen voeren. In opdracht 1 hebt u alle benodigde informatie hiervoor verzameld.

Wat te doen?

Deze onderhandelingen vinden mondeling plaats in aanwezigheid van een assessor. U zult zowel met de koper als met de verkoper, om en om, in gesprek gaan om een zo goed mogelijk resultaat (verkoopprijs) te behalen voor uw opdrachtgever. Tijdens deze onderhandelingen mag u notities maken op het aan u overhandigde kladpapier.

Doel

Aan het eind van de onderhandelingen hebt u op een integere manier een zo optimaal mogelijk resultaat behaald voor de partij waarvoor u optreedt. De relatie met zowel uw opdrachtgever als uw tegenpartij is behouden.

Benodigheden

Kladpapier en pen

Inleveren

Bij dit gedeelte van de opdracht hoeft u niets in te leveren.

Opdracht 3: Koopovereenkomst opstellen en uitleggen

Opdracht 3a: Een koopovereenkomst opstellen

Tijd: 25 minuten

In deze opdracht gaat u een koopovereenkomst opstellen van de betreffende woning, die u inmiddels met succes verkocht hebt.

Wat te doen?

Op basis van de gegevens die u in de voorgaande opdracht hebt opgedaan, maakt u deze koopovereenkomst volledig en in correct Nederlands op. Dit naar aanleiding van wat er is besproken tijdens de onderhandelingen. Alle lege velden dient u hierbij in te vullen. Of daar waar u het nodig vindt de artikelen aan te vullen.

Doel

De opdrachtgever heeft een correct en volledig ingevulde koopovereenkomst in correct Nederlands overhandigd gekregen.

Benodigheden

U treft voor deze opdracht een vragenlijst (bijlage 4), de lijst met roerende zaken (bijlage 5) en het clauseblad met bijzondere bepalingen (bijlage 6) aan, waarin extra artikelen staan die u kunt gebruiken ter aanvulling op de koopovereenkomst.

Inleveren

Aan het einde van deze opdracht bij het echte examen levert de procesassessor de overeenkomst bij de assessor in.

Opdracht 3b: Een koopovereenkomst uitleggen

Tijdpad: 20 minuten

In deze opdracht gaat u de door u opgestelde koopovereenkomst uitleggen aan de kopers van de betreffende woning.

Wat te doen?

Dit gedeelte van het examen vindt mondeling plaats. U legt de koopovereenkomst op een heldere manier volledig (dus de belangrijkste artikelen in relatie tot de casus in hoofdlijnen) uit en beantwoordt alle vragen van de aankopende partij adequaat. Hiervoor krijgt u tijdens het examen van de koper een aantal vragen over de komende tijd. De uitleg van de koopovereenkomst wordt tijdens het examen opgenomen door middel van een webcam.

Doel

De aankopende partij heeft een correct en volledig ingevulde koopovereenkomst foutloos uitgelegd gekregen en begrepen.

Benodigheden

U hebt voor deze opdracht geen extra informatie nodig.

Inleveren

Aan het einde van deze opdracht in het echte examen slaat de procesassessor uw video op en levert deze in de examenomgeving in.

Opdracht 4: Een intakegesprek voor aankoop voeren en rapporteren

Opdracht 4a: Een intakegesprek voor aankoop voeren

Tijd: 15 minuten

In deze opdracht gaat u een intakegesprek voor de aankoop van een woning voeren met een potentiële opdrachtgever.

Wat te doen?

Deze opdracht vindt mondeling plaats in aanwezigheid van een assessor. Een potentiële opdrachtgever stapt uw kantoor binnen en er vindt een aankoopgesprek plaats. Tijdens dit gesprek bespreekt u met een potentiële opdrachtgever wat zijn wensen zijn voor de aankoop van een woning om zo een compleet beeld van de klantbehoefte te krijgen. Ook licht u toe wat vanuit uw vak en functie kunt doen voor de potentiële opdrachtgever en wat uw kantoor kan betekenen bij de aankoop van een woning. Daarnaast beantwoordt u de vragen van de potentiële opdrachtgever.

Doel

Het doel van deze opdracht is dat u een volledig beeld van de wensen van de potentiële opdrachtgever inventariseert en goed beeld van de woningmarkt kunt schetsen. U informeert de potentiële opdrachtgever volledig over uw diensten als aankoopmakelaar, zodat deze aan het einde van het gesprek met een tevreden indruk van u en uw (aankoop)diensten weer vertrekt.

Benodigheden

Kladpapier en pen

Inleveren

Bij dit gedeelte van de opdracht hoeft u niets in te leveren.

Opdracht 4b: Een intakegesprek rapporteren

Tijd: 15 minuten

In deze opdracht gaat u een verslag schrijven van het intakegesprek dat u zojuist hebt gevoerd.

Wat te doen?

U maakt voor het interne klantdossier een volledig verslag in correct Nederlands van het intakegesprek dat u heeft gevoerd met uw potentiële opdrachtgever.

Doel

Het doel is alles wat besproken is tijdens het intakegesprek een heldere rapportage van te maken zodat u laat zien dat u een goed inzicht hebt in de klantbehoefte en dat u dit kunt rapporteren in het klantdossier. Voor de correspondentie is het ook belangrijk de gegevens te rapporteren van uw opdrachtgever zodat collega's u kunnen waarnemen tijdens uw eventuele afwezigheid.

Inleveren

Aan het einde van deze opdracht bij het echte examen slaat de procesassessor dit document op en levert het in de examenomgeving in.

Opdracht 5: Een visiestuk presenteren en verdedigen

Tijd: 15 minuten

In deze laatste opdracht gaat u uw visiestuk mondeling verdedigen.

Wat te doen?

Voor deze opdracht hebt u een visiestuk over een actueel onderwerp uit de woningmarkt of de makelaarsbranche, dat in uw regio speelt geschreven. In uw stuk hebt u laten zien wat uw mening is, waar u deze op baseert en hoe u het onderwerp zou benaderen. Tijdens deze opdracht presenteert u kort uw betoog aan de assessor en beantwoordt u vragen van de assessor.

Doel

Het doel van deze opdracht is dat u uw persoonlijke invalshoek op het onderwerp kunt laten zien en dat u laat blijken dat u in staat bent een goed onderbouwde mening te geven over actuele onderwerpen uit de woningmarkt c.q. makelaarsbranche.

Benodigheden

Uw visiestuk en eventuele andere middelen die u wilt gebruiken bij de presentatie.

Inleveren

Bij deze opdracht hoeft u niets in te leveren.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie makelaarskantoor

Belangrijk is dat uw kantoor inspeelt op het zoekgedrag en de wensen van de kopers. Dit neemt u mee in uw adviezen naar uw verkopers zodat u altijd op de markt vooruitloopt. Uw makelaarskantoor heeft een zeer uitgebreid zoekersbestand waar u iedere serieuze woningzoeker in opneemt.

Daarnaast heeft uw makelaarskantoor ook nog de volgende voordelen:

- Veel kennis en kunde van de buurt
- Klein en persoonlijk met een goede band met de hypotheekadviseurs om de hoek
- Degelijk en een lange bestaansduur (1918)

Juist in deze tijd wordt van de makelaar het beste resultaat verwacht. Op basis van het grote aantal verkooptransacties, de snelle verkooptijden en de kleine onderhandelingsmarges behoort uw makelaarskantoor tot één van de best presterende makelaars in de regio. In de stad waar de woning staat verkoopt u al 5 jaar de meeste woningen.

Bijlage 2: Casus

De bewoners van deze woning hebben hun woning in 2008 gekocht. Direct na de overdracht hebben zij de woning aangepast naar hun eigen smaak. De badkamer en het toilet op de begane vloer zijn vernieuwd en het hele huis is gestuukt en geverfd. In 2006 hebben zij een nieuwe keuken laten plaatsen. Afgelopen jaar is het dak van de woning vervangen. De bewoners hebben de woning keurig onderhouden.

Een paar dagen geleden is er een kavel aan het water vrijgekomen. De bewoners willen al heel lang een eigen woning laten bouwen en hebben hun zinnen op deze kavel gezet. Voordat zij een bod gaan doen op de kavel willen zij echter eerst hun eigen woning verkocht hebben. Daarom willen zij hun woning graag op korte termijn verkocht hebben.

Op de woning rust nog een hypotheek van € 250.000. De beide bewoners werken al jaren fulltime en hebben geen overige schulden.

De bewoners hebben de vragenlijst voor de verkoop van hun woning plus de lijst van roerende zaken volledig ingevuld.

Het huis is te zien op de site onder het mapje 'demotoets Vakbekwaamheidsexamen Wonen'.

U mag bij deze opdracht gebruik maken van het woningrapport voor dit huis.

U hebt verder toegang tot de volgende links:

- <http://www.bodemloket.nl/>
- <https://www.openstreetmap.org/>
- <http://funda.nl/>

Bijlage 3: Bijzonderheden



Foto kruipruimte



Foto meterkast

Bijlage 4: Vragenlijst

DEEL B

1. Persoonlijke gegevens

Naam: R. Spijker

Adres: XXX

Postcode en plaats: XXXX XXX

Telefoon: XXX

2. Andere overeenkomsten

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ja/nee

Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ja/nee

3. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ja/nee

4. Publiekrechtelijke beperkingen

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja/nee

Is er sprake van ruilverkaveling? ja/nee

Is er sprake van onteigening? ja/nee

5. Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ja/nee

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ja/nee

6. Verhuur

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja/nee

7. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)? ja/nee

8. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand? ja/nee

- a. als beschermd monument
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht
- c. gemeentelijk monument
- d. "beeldbepalend pand"

9. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? ja/nee

10. Premies

Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? ja/nee

11. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja/nee

12. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja/nee

13. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja/nee

14. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijvoorbeeld bouwvergunning)? ja/nee

15. Installaties

Is de elektrische installatie vernieuwd? ja/nee

Hoe oud is de cv-ketel? **2010**

16. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja/nee

17. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu? *woning*

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ja/nee

18. Gebreken, bezwaren

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? ja/nee

Is er voorzover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? ja/nee

Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? ja/nee

Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing? ja/nee

Kruipruimte staat onder water, maar daar hebben wij zelf nooit last van gehad.

19. Verontreinigingen

Is voorzover u bekend, de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is? ja/nee

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja/nee

Is er voorzover u bekend een olietank in de grond aanwezig? ja/nee

Zo ja, is deze gelegegd of geschoond? ja/nee

Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd? ja/nee

Zo ja, volgens welk methode?

_ droog (met grit)

_ nat (chemisch, met water nagespoeld).

Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (berging, garage etc.) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht?

ja/nee

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

ja/nee

20. Riolering

Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?

ja/nee

Zo ja, hoe?

Geen idee wat u met deze vraag bedoelt!

21. Septictank

Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

ja/nee

22. Huur, lease

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased (bijvoorbeeld de cv-ketel)?

ja/nee

23. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

Onroerend-zaakbelasting:

Gebruik:

€ 431

Zakelijk recht:

€ 299

Belastingjaar:

2020

Waterschapslasten:

€ 142,90

Belastingjaar:

2020

Baat-/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing/rioolrecht:

€ 181,80

Belastingjaar:

2020**24. Energienota**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas & elektriciteit

€ 106

Water

€ 25**25. Achterstallige betalingen**

Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja/nee

26. Ondertekening

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats:

Datum: 2 december 2020

Handtekening:

Robin Spijker

Bijlage 5: Lijst roerende zaken

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/ beplanting/erfafscheiding:	x	0	0	0
- buitenverlichting	x	0	0	0
- tuinhuisje/buitenberging	x	0	0	0
- broeikas	0	0	0	x
- vlaggenmast	0	0	0	x
- voet droogmolen	0	0	0	x
- antenne	0	0	0	x
- brievenbus	0	0	0	x
- (voor deur)bel	x	0	0	0
- veiligheidssloten	x	0	0	0
- alarminstallatie	x	0	0	0
- rolluiken/zonwering buiten	x	0	0	0
- zonwering binnen	0	0	0	x
- gordijnrails	x	0	0	0
- gordijnen	0	0	x	0
- vitrages	0	0	x	0
- losse horren/rolhorren	0	0	x	0
- rolgordijnen	0	0	x	0
- vloerbedekking/linoleum	0	0	x	0
- parketvloer/kurkvloer	x	0	0	0
- warmwatervoorziening, te weten:				
- cv met toebehoren	x	0	0	0
- klokthermostaat	x	0	0	0
- (voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
- kachels	x	0	0	0
- isolatievoorzieningen te weten:	0	0	0	x
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	x	0	0	0
- oven	x	0	0	0
- vaatwasser	x	0	0	0
- afzuigkap	x	0	0	0

Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is* overgenomen	n.v.t.
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
- opbouwverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- kasten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
- spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- losse kasten, boek-, legplanken	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- wastafels met accessoires	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- sauna met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- veiligheidsschakelaar				
wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- (huis)telefoontoestellen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, cv-ketels, boilers, geisers):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper (en echtgeno(o)t(e)),

De koper (en echtgeno(o)t(e)),

Bijlage 6: Clausuleblad bijzondere bepalingen koopovereenkomst

Artikel 1

Zelfbewoningsplicht en verbod tot verhuur

Koper is verplicht voor een periode van 6 maanden het gekochte zelf te bewonen of het gekochte in gebruik te geven (door middel van huur, pacht danwel op enige andere wijze onder welke titel ook) aan zijn eerstegraads bloed- en/of aanverwanten, met hun gezin. In alle andere gevallen is het koper verboden, gedurende een periode van 6 maanden na de datum van de notariële akte van levering tussen verkoper en koper, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper of haar rechtsopvolger, het gekochte of een gedeelte daarvan te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze onder welke titel ook, aan derden in gebruik te geven, zulks op verbeurte van een niet voor matiging vatbare boete van eenhonderd euro (€ 100) voor elke dag waarop een niet-naleving of overtreding van deze bepaling plaats heeft of voortduurt, ten behoeve van verkoper, welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van de niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 2

Erfdienstbaarheden, mandeligheden en/of kwalitatieve rechten en verplichtingen

Voor zover dat naar het oordeel van de verkoper nodig is zullen ten behoeve en/of ten laste van koper en/of verkoper met betrekking tot het verkochte en aangrenzende percelen in de notariële akte van levering over en weer worden gevestigd erfdienstbaarheden, mandeligheden dan wel kwalitatieve rechten en verplichtingen betreffende:

- a. gemeenschappelijke voetpaden of uitritten;
- b. eventueel aanwezige overbouw, inbouw, inankering;
- c. de aanwezigheid van de voor riolering, transport van vaste, vloeibare en/of gasvormige stoffen, van energie en/of van informatie benodigde buizen, leidingen, kabels en overig toebehoren;
- d. de afvoer van water op de wijze als daarvoor in het complex is voorzien;
- e. vensters, muuropeningen, balkons en soortgelijke werken voor zover in strijd met artikel 50 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover uit de bestaande bouw voortvloeiend.
- f. kleurenschema's van de buitenzijde van de woning.

Artikel 3

Rente uitstel datum passeren akte van levering

In het geval het gekochte niet wordt gekocht door de huurder van het gekochte en om welke reden of oorzaak dan ook de notariële akte van levering niet op genoemde uiterlijke datum kan worden gepasseerd ten overstaan van de notaris, betaalt koper aan verkoper voor elke dag dat de akte later wordt gepasseerd dan aanvankelijk overeengekomen, een rentevergoeding die wordt gefixeerd op een bedrag van twintig euro (€ 20) per dag, in één termijn te voldoen bij de betaling van de koopsom bij gelegenheid van het passeren van de akte.

Artikel 4

Geen eigen gebruik/Informatieplicht

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat

dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper nadrukkelijk voor dit risico.

Om dit risico te beperken wordt een bouwkundige inspectie uitgevoerd. Verkoper stelt koper in de gelegenheid om een eigen bouwkundige inspectie uit te voeren.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. De resultaten van het onderzoek van Woningsschouw betreffende het gekochte.
- b. Die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. De koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze. Deze onderzoeksplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Aanvulling op de artikelen 5.4.1, 5.4.2 en 5.4.3:

Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de koop blijvende, niet opgegeven, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en/of opslagtanks, tenzij de koper kan aantonen dat de verkopersverklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is, of dat verkoper in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekortgeschoten.

Artikel 5

Ouderdomsclausule

In het geval het verkochte meer dan 30 jaar oud is, betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Artikel 6

Asbest

Koper is er mee bekend dat in de onroerende zaak mogelijk asbest en/of asbesthoudende stoffen is/zijn verwerkt. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbest dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht genomen te worden. De (gevolgen van) aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen en de sanering daarvan komt geheel voor rekening en risico van koper.

Artikel 7

Wet publiekrechtelijke beperkingen

Koper is op de hoogte gebracht van de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers over eventuele beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, door middel van de aan de koopovereenkomst gehechte kadastrale recherche van het verkochte. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend, zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

Artikel 8

Afwijking feitelijke situatie kadastrale situatie

Het risico dat de feitelijke situatie van het verkochte afwijkt van de kadastrale situatie komt geheel voor rekening van de koper. Onder deze afwijkingen worden onder ander begrepen: overbouw en onderbouw, inbalking en inankering of het afwijken van de feitelijke erfgrans van de kadastrale erfgrans. Alle kosten en belastingen die gemaakt moeten worden om de kadastrale situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie komen voor rekening van de koper.

Artikel 9

Nutsvoorzieningen

Koper verzorgt zelf de aanmelding bij (een) energieleverancier(s). In het geval verwarmingsketels of nutsvoorzieningen worden gehuurd dient koper er zelf voor zorg te dragen dat de huurovereenkomsten op zijn naam worden gesteld. Verkoper is niet aansprakelijk in het geval blijkt dat een huurovereenkomst niet op naam van de koper kan worden gesteld.

Artikel 10

No-Risk clause

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper er niet in geslaagd is de onroerende zaak te(aanduiding nog te verkopen onroerende zaak) onvoorwaardelijk te verkopen (buiten beschouwing wordt gelaten de mogelijkheid tot ontbinding als gevolg van de Wet voorkeursrecht gemeenten), zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor koper acceptabele koopsom.

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken.

Koper dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de ... werkdag na het verstrijken van deze ontbindende voorwaarde door de verkoper of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Artikel 11

Met inachtneming van het onder artikel 10 (No Risk clause) bepaalde zal verkoper de onderhavige onroerende zaak te koop blijven aanbieden.

Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien voor(datum) verkoper met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit.

Beroep op ontbinding dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, waarbij de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen 2 werkdagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper of diens makelaar schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te informeren dat hij de onderhavige overeenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken (buiten beschouwing wordt gelaten de mogelijkheid tot ontbinding als gevolg van de Wet voorkeursrecht gemeenten). Indien koper de onderhavige koopovereenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken vervalt de in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid voor verkoper. In het geval de mededeling van koper niet tijdig door de verkoper of diens makelaar wordt ontvangen zal deze koopovereenkomst zijn ontbonden.